

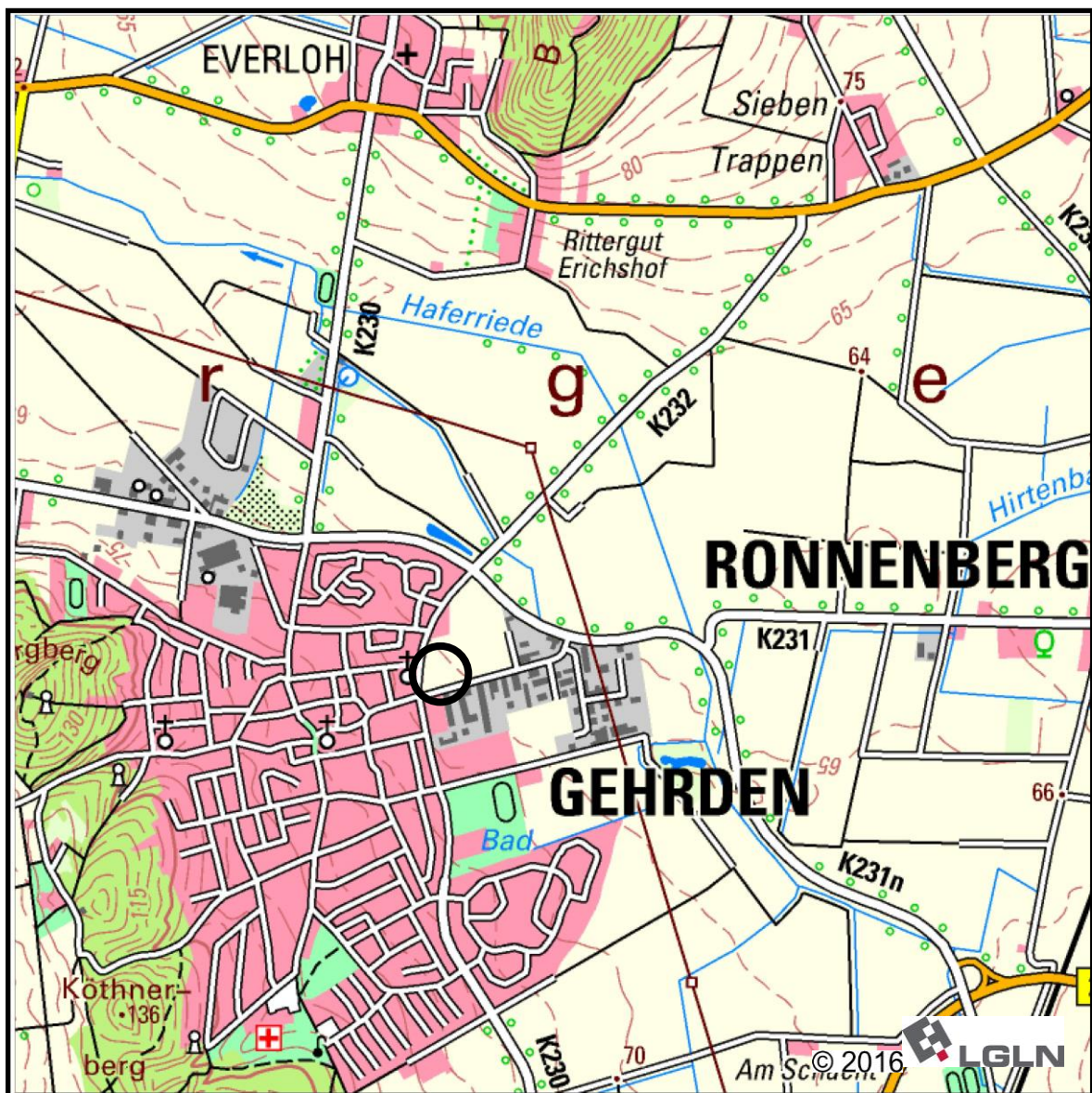
Region Hannover

# Stadt Gehrden

## Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden

Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs  
**Planungsgruppe Lärchenberg**

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038  
Februar 2018

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>10</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	10
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	10
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	10
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	17
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Schallschutz	18
3.3	Maß der baulichen Nutzung	19
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	20
3.5	Verkehrsflächen	20
3.6	Versorgungsleitungen	23
3.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
3.8	Flächenübersicht	26
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	27
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
5.1	Einleitung	28
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
5.3	Zusätzliche Angaben	49
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange</b>	<b>52</b>
6.1	Verkehrerschließung	52
6.2	Ver- und Entsorgung	52
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	53
6.4	Naturschutz, Landschaftspflege	57
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange</b>	<b>58</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>59</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>61</b>

---

**Anlagen:**

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
2. Lageplan: Neubauvorhaben eines LIDL-Marktes in Gehrden
3. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in Gehrden
4. Biotoptypenkarte
5. Eingriffsbilanzierung
6. Artenschutzrechtliche Untersuchungen
7. Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften
8. Verkehrliche Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden
9. Prognose von Schallimmissionen

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b, 10, 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Für die geplante Baumaßnahme (Neubau eines Lidl-Marktes) ist eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich, da für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 des UVPG der Prüfwert über 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> liegt. Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach UVPG ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Die Einschätzung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 1 UVPG durchzuführen.“*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 28.04.2017 aufgefordert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurf der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 02.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

## **1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden sind Planungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Alt-Gehrden, östlich des „Stadtwegs“ / nördlich der „Ronnenberger Straße“.

Für etwaige Neuansiedlungen bzw. Standortverlagerung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist bereits im *„Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“*, BBE Standort und Kommunalberatung Münster, August 2016 eine Beurteilung von insgesamt 3 Potenzialflächen als Prüfstandorte mit folgendem Ergebnis vorgenommen worden:

*„Bei der Fläche an der Schulstraße handelt es sich um eine ehemalige, von der Bausubstanz her abgängige Tennishalle in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Versorgungsstrukturen im Umfeld einer relativ verdichteten Wohnbebauung.*

*Der Standort im Kreuzungsbereich Stadtweg / Ronnenberger Straße befindet sich in derzeitiger Nutzung als Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden NETTO-Standort an der Ronnenberger Straße und verfügt über eine fußläufige Anbindung an den zentralen Kernstadtbereich von Gehrden.*

*Die dritte Potenzialfläche befindet sich am nordöstlichen Ortseingang der Stadt Gehrden und wird durch eine fehlende Integration in den Siedlungszusammenhang gekennzeichnet.*

*Neben der zusätzlichen Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Schulstraße (Standort 1), soll im Ergebnis der vorangehenden Bewertung die Potenzialfläche 2 am Stadtweg / Ronnenberger Straße berücksichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Integration und Qualität des Standortes 3 – Stadtweg / K 231 wird dieser nicht in das zukünftige Zentrenkonzept aufgenommen.“*

Die Potentialfläche (Standort 1) an der „Schulstraße“ steht zurzeit für eine Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes nicht zur Verfügung und ist auch hinsichtlich der Größe der Fläche für die geplante Ansiedlung nicht geeignet. Somit steht zurzeit nur die Potentialfläche (Standort 2) am „Stadtweg“ / „Ronnenberger Straße“ für eine Neuansiedlung zur Verfügung.

Da es sich bei dem in Aussicht genommenen baulichen Vorhaben um einen großflächigen Betrieb nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, ist zu prüfen, ob durch die geplante Erweiterung von Verkaufsflächen bestehende, schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Gehrden sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich

betroffen sind und demnach regionalplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten könnten.

Aus diesem Grunde wurde eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Gehrden“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, August 2017 durchgeführt. Die Analyse kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*„Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Gehrden. Die Untersuchungen und Bewertungen der Vorhabenplanung konnten keine städtebaulichen negativen Folgewirkungen aufzeigen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:*

- *Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung führen gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu Umlenkungseffekten von maximal 6,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %, so dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.*
- *Die Umlenkungswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum finden sich in einer maximalen Größenordnung von 8,2 % der Bestandsumsätze. Eine Betriebsaufgabe ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebsformen des dortigen EDEKA-Marktes und der Vorhabenplanung auszuschließen.*
- *Gegenüber den Nahversorgungsstandorten an der Everloher Straße und Ronnenberger Straße liegen die Umlenkungswirkungen bei maximal 18 %. Etwaige städtebaulich negative Auswirkungen sind jedoch aufgrund der gleichen Standortkategorie des Planvorhabens städtebaulich abwägbar. Aus versorgungsstruktureller Sicht wäre zudem selbst bei einer Aufgabe des Standortes an der Ronnenberger Straße keine Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit gegeben, da der Planstandort den gleichen Nahbereich abdeckt.*
- *Die Umsatzumlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen in Gehrden liegen unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Diese lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind somit methodisch nicht valide herleitbar.*
- *Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Ortskern Wennigsen liegen bei 4,1 % und damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Auch hier ist eine Betriebsaufgabe des dortigen sehr leistungsfähigen EDEKA-Marktes ausgeschlossen.*
- *Gegenüber sonstigen Lagen in der Nachbarkommune Wennigsen belaufen sich die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen mit einer Größenordnung von maximal 10,1 % und damit knapp oberhalb des 10 %-Schwellenwertes. Diese Lagen sind allerdings als nicht schützenswert einzustufen, so dass etwaige Folgewirkungen städtebaulich abwägbar sind.*
- *Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Versorgungskern Ronnenberg sind auch hier mit rd. 8,8 % etwa im Rahmen der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 % zur Zentrenschädlichkeit. Hier ist insbesondere der betriebsformengleiche Discounter NETTO absatzwirtschaftlich betroffen. Dieser stellt sich aktuell im Rahmen eines Neubaus modern und leistungsfähig auf, so dass insgesamt von einer Wettbewerbsfähigkeit des Anbieters auszugehen ist. Umlenkungen ergeben sich für den örtlichen EDEKA-Markt, der als Vollsortimenter allerdings ebenfalls einer anderen Vertriebsform zuzurechnen und somit eine Betriebsaufgabe bedingt durch das Erweiterungsvorhaben für diesen Betrieb auszuschließen ist.*
- *Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Einzelhandelsbestand in Ronnenberg Weetzen befinden sich unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Diese lassen sich*

*nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind somit methodisch nicht valide herleitbar.*

- *Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Versorgungsstandort Ronnenberger Straße liegen mit maximal 5,6 % unterhalb der definierten Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit.*
- *Das Planvorhaben leistet einen Beitrag zur Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion sowie der Angebotsvielfalt in der Stadt Gehrden.*
- *Das Vorhaben entspricht den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.*
- *Das Vorhaben entspricht aus gutachterlicher Sicht den Vorgaben der Regionalplanung.*

*Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine regionalplanerischen Auswirkungen feststellen.“*

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Alt-Gehrden, angrenzend an bestehende Wohnnutzungen, der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie das vorhandene Busnetz, sind diese Flächen für gewerbliche Nutzungen geeignet und bieten gute Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes.

Dies entspricht auch dem raumordnerischen Ziel, der Sicherung einer flächendeckenden Versorgung der ansässigen Bevölkerung.

Neben der Verbesserung der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner im Norden Alt-Gehrdens mit Gütern des täglichen Bedarfs, werden mit der Planung auch weitere Arbeitsplätze in Gehrden geschaffen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden ist die Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion sowie der Angebotsvielfalt in der Stadt Gehrden. Bisher als Kleingärten genutzten Flächen sollen der Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt zugeführt werden, um damit den zwischenzeitlich eingetretenen Erfordernissen zur Ausweisung weiterer Flächen für großflächigen Einzelhandel, Rechnung zu tragen. Die Bauleitplanung wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Sonstige Sondergebiete (SO)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, um die vorgesehene Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei sollen vorhandene angrenzende Nutzungen durch die Planung weder in ihrem Bestand gefährdet, noch unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollen durch die Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sowie durch die zweckmäßige Umgestaltung der vorhandenen „öffentlichen Verkehrsflächen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen und mittels geeigneter Festsetzungen Planungskonflikte (z.B. durch unzumutbare Beeinträchtigungen von Geräuschemissionen) ausgeschlossen werden.

Das geplante Vorhaben eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs und einem zentrenrelevanten Randsortiment, dessen Verkaufsflächenanteil 10 % nicht überschreiten darf, soll sich konfliktfrei in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen und sich an den Maßstäben der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen orientieren.

Daher ist für die geplante Bebauung im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ die „abweichende Bauweise (a)“, „ein Vollgeschoss (I)“ sowie eine „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 vorgesehen.

Da die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden derzeit als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Dauerkleingärten“ dargestellt sind und die derzeitigen Darstellungen den beabsichtigten Nutzungen entgegen stehen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden der Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden geändert.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden hat den Zweck, die Versorgungsstruktur der Bevölkerung in Alt-Gehrden zu verbessern, weitere Arbeitsplätze durch die Verfügbarmachung von Flächen für einen Lebensmittelmarkt zu schaffen und die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzung und städtebaulichen Entwicklung durch diesen Bebauungsplan vorzubereiten.

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden wird begrenzt:

- im Westen:  
durch die westliche Grenze des Flurstückes 183/4, Flur 3 (Straßenparzelle „Stadtweg“)
- im Norden:  
durch eine neue Grenze (in der Flur 2) in einem Abstand von 56,5 m parallel zur nördlich Grenze des Flurstückes 185/28, Flur 3,
- im Osten:  
durch die Westliche Grenze des bestehenden Weges, der die nördlich und östlich gelegenen Kleingartenparzellen erschließt,
- im Süden:  
durch die südliche Grenze des Flurstückes 185/28, Flur 3 (Straßenparzelle „Ronnenberger Straße“).

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 179/3, 179/4, 179/25, 179/26, 221/2, 221/4 der Flur 2 und auf das Flurstück 184/2 sowie Teile der Flurstücke 183/4, 185/28 der Flur 3. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gehrden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können, und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.



## 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte. Die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In der Sitzung der Regionsversammlung am 27.09.2016 wurde das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für die Region Hannover beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 10.08.2017 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft getreten.

Im RROP 2016 ist die Stadt Gehrden als „Grundzentrum“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt und hat diese Aufgaben wahrzunehmen.

Westlich des Änderungsbereiches verläuft die Kreisstraße (K 230), die im RROP als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ festgelegt ist.

Die südlich und westlich an die Kreisstraße angrenzenden Flächen sind im RROP nachrichtlich als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Südöstlich des Siedlungszusammenhangs der Ortslage von Alt-Gehrden sind im RROP Flächen in einer Größe von ca. 30 ha als „Vorranggebiet Siedlungsentwicklung“ festgelegt, die langfristig der Wohnnutzung vorbehalten sind.

Die Flächen im Plangebiet sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind im RROP als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ festgelegt. Die Region Hannover teilte aus Sicht der Regionalplanung mit Stellungnahme vom 28.04.2017 Folgendes mit:

*„Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02).“*

Der Begründung zum RROP ist auf Seite 127 u.a. Folgendes zu entnehmen:

*„Die Festlegung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ orientiert sich an der Datengrundlage des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2013). Das LBEG unterteilt das ackerbauliche Ertragspotenzial in Niedersachsen in sieben Klassen (von „äußerst gering“ bis „äußerst hoch“; siehe Erläuterungskarte 8). Entsprechend dieser Klassifizierung wurden für die Abgrenzung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ Gebiete mit hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Klasse 5 bis 7) in allen drei landwirtschaftlichen Teilräumen der Region Hannover berücksichtigt (siehe Abb. 16).“*

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) teilte in seiner Stellungnahme vom 12.04.2017 mit, dass im Untergrund der Planungsfläche lösliche Gesteine aus der Oberen Kreide liegen, allerdings Erdfälle im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung nicht bekannt sind. Es liegen von Seiten des LBEG keine Hinweise vor, dass im Plangebiet Böden mit hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial vorliegen.

Allerdings teilte die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover mit Stellungnahme vom 28.04.2017 Folgendes mit:

*„Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.*

*Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten.*

*Zu den als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuften Abfällen zählen asbesthaltige Baustoffe, mineralische Dämmstoffe, Teerbahnen, behandeltes Holz, Chemikalien und verschmutzter Boden.*

*Gerade die häufige Verwendung von Asbestzementplatten hat beim unsachgemäßen Rückbau von Kleingartenanlagen bereits zu erheblichen Zusatzkosten für die Entsorgung von scherbenbelasteten Böden gesorgt.*

*Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des KrWG und dessen untergesetzlichen Regelungen (u.a. DepV, AndienungsVO, LAGA PN 98, LAGA M20) einzuhalten sind.*

*Deshalb sollen die Rückbauarbeiten durch einen anerkannten/zertifizierten Gutachter, in Absprache mit der Region Hannover Team 36.26, begleitet werden und durch eine zertifizierte Fachfirma ausgeführt werden.*

*Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.“*

Neben den, oftmals in langjährig genutzten Dauerkleingärten vorzufindenden Belastungen der Böden im Plangebiet sowie auf den Flächen angrenzend an das Plangebiet, stehen diese und die angrenzenden Flächen auch langfristig nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung sondern werden seit sehr vielen Jahren als private Dauerkleingärten genutzt. Die Umnutzung dieser im zentral gelegenen Siedlungsgebiet von Alt-Gehrden gelegenen privaten Kleingartenflächen ist schon deshalb nicht wahrscheinlich, da eine Reaktivierung intensiver Landwirtschaft, in unmittelbarer Umgebung bestehender Wohnnutzungen, den städtebaulichen Zielen der Stadt Gehrden entgegenstehen würde.

Im RROP 2016 wurden „Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ u.a. folgende Festlegungen getroffen:

*„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. (...)*

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb der in der beschreibenden Darstellung in Abschnitt 2.2 Ziffer 02, 04 und 06 festgelegten „zentralen Siedlungsgebiete“ der Zentralen Orte zulässig (Konzentrationsgebot). (...)*

*Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind außerdem nur zulässig in „zentralen Siedlungsgebieten“ – außerhalb der Versorgungskerne – an zusätzlichen städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren) und (...) (RROP S. 12, 13)*

Zunächst hat die Stadt Gehrden Ansiedlungsmöglichkeiten für einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches“ (Versorgungskern) geprüft. In diesem Rahmen wurde versucht, insbesondere durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke, ausreichende Flächen für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung zu stellen. (Fläche des aufgegebenen Marktes an der Kirchstraße, Flächen am Steinweg, ehemals „Rossmann“ und „Ihr Platz“, sowie die Fläche Steinweg 16). Trotz erheblicher Bemühungen ist es der Stadt Gehrden nicht gelungen, neben den Flächen für den Vollsortimenter an der „Nordstraße“, weitere Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im „Versorgungskern“ zu aktivieren. Neben der Bereitstellung einer hinreichenden Fläche war auch eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt sowie Anlieferung eines Marktes im historisch gewachsenen Ortskern von Gehrden aufgrund z.T. sehr enger Straßen/Gassen und bestehender schützenswerter Wohnnutzung nicht realisierbar.

Aufgrund der Ergebnisse des *„Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“*, BBE Standort und Kommunalberatung Münster, August 2016 (vgl. Anlage 3) soll nunmehr die Potentialfläche 2 zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren unter Berücksichtigung des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 planungsrechtlich vorbereitet werden. Bei dem zukünftigen Betreiber im Plangebiet handelt es sich um ein Unternehmen, das 2013 seinen Standort in der Straße „Dammtor“ aufgrund Unwirtschaftlichkeit (Verkaufsfläche 450 m<sup>2</sup>) aufgegeben hatte. Hierbei handelt es sich um einen einzelhandelsbetrieb, der seinen Standort in Gehrden beibehalten möchte.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ geeignet, da die Fläche in fußläufiger Erreichbarkeit des im RROP festgelegten „Versorgungskern der Zentralen Orte“ liegt und bestehende Wohnnutzungen direkt an den vorgesehenen Standort angrenzen. Darüber hinaus ist der Standort im *„Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“*, BBE Standort und Kommunalberatung Münster, August 2016 als geeignete Potenzialfläche festgelegt worden. Durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung der Stadt Gehrden mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden und der Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten vorgebeugt werden. Damit kann zugleich einem möglichen Funktionsverlust der Innenstadt von Gehrden entgegengewirkt werden.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

## **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Gehrden liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde am 16.02.1982 vom Rat der Stadt Gehrden beschlossen, mit Verfügung vom 12.05.1982 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 29.06.1982 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Soweit sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist eine Änderung erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gehrden stellt derzeit im Änderungsbereich „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Dauerkleingärten“ dar.

Da im Plangebiet ein „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sowie „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gehrden wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Änderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO „Sonstige Sondergebiete (SO)“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden wird aus den künftigen Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Stadt Gehrden entwickelt sein.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum**

Die Stadt Gehrden befindet sich im Nahbereich von Hannover, in einer Entfernung von ca. 15 km zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Alt-Gehrden (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung), in fußläufiger Entfernung zum zentralen Versorgungskern der Stadt.

Die Stadt Gehrden ist Grundzentrum und über die Kreisstraßen (K 230), (K 231), (K 232) sowie die Bundesstraße (B 65) an das Oberzentrum Hannover angebunden. Weiterhin bestehen Busverbindungen in die Landeshauptstadt und die umliegenden Stadtteile.

Das nahe gelegene „Grundzentrum“ Ronnenberg ist über die „Kreisstraße (K 231) und das „Grundzentrum“ Wennigsen ist über die Kreisstraßen (K 230 und K 229) zu erreichen. Das „Mittelzentrum“ Barsinghausen ist über die Kreisstraße (K 231) und die Landesstraße (L 401) erreichbar.

### **2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Die Flurstücke des „Stadtweges“ (Kreisstraße 230) stehen im Eigentum der Region Hannover und die Flurstücke der „Ronnenberger Straße“ (Gemeindestraße) stehen im Eigentum der Stadt Gehrden.

Die Verfügungsrechte über die Flurstücke 179/25, 179/26 und 221/4 der Flur 2, Gemarkung Gehrden hat sich ein Investor bereits vertraglich gesichert.

### **2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen**

#### **Geländeverhältnisse**

Das Geländere relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt im Nordwesten des Plangebietes ca. 68,5 m über Normalhöhen null (NHN) und im Südosten ca. 68 m über NHN.

#### **Bodenbeschaffenheit**

Nach der geologischen Karte von Niedersachsen, Blatt 3623 Gehrden, 1:25.000, herausgegeben von der Preußischen Geologischen Landesanstalt, Berlin 1928, steht im Untersuchungsgebiet weichselkaltzeitlicher Lößlehm in Form von feinsandigen Schluffen über Schmelzwassersanden und Geschiebemergeln in Form von Sanden und tonigen Schluffen an.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurden, zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit, „*Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften und von Altlasten auf dem Grundstück des geplanten LIDL-Marktes an der Ronnenberger Straße in 30989 Gehrden*“, Dr.-Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen, Mai 2016 (vgl. Anlage 7) durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„In allen 10 Rammkernsondierungen wurde an der Geländeoberfläche ein 0,5 bis 0,8 m mächtiger, feinsandiger, schwach mittelsandiger, schwach humoser Schluff (Mutterboden) mit Anteilen an Pflanzenresten erbohrt. Der Mutterboden ist zur Zeit der Untersuchungen trocken bis erdfeucht ausgebildet und weist eine steife Konsistenz auf.*

*Unter dem Mutterboden folgen trocken bis erdfeucht ausgebildete, 0,8 bis 1,3 m mächtige, schwach feinsandige Schluffe (Lößlehm) in steifer Konsistenz.*

*Unter dem Lößlehm stehen in den Rammkernsondierungen S 1 und S 3 bis S 10 0,4 bis 1,6 m mächtige, mitteldicht gelagerte, Fein-, Mittel- und Grobsande an.*

*Unter den Feinsanden bzw. direkt unter dem Lößlehm (S 2) folgen in allen Rammkernsondierungen erdfeuchte, schluffigtonige, schwach sandige bis schwach kiesige, z.T. schwach steinige Geschiebemergel. Die Geschiebemergel sind verlehmt und weich bis steif ausgebildet.*

*In den Rammkernsondierungen S 3, S 6 und S 9 wurden die Geschiebemergel bis in die Endteufe von 4 m nicht durchbohrt.*

*In den übrigen Rammkernsondierungen wurden in Tiefen von 3,6 bis 5 m unter GOK trockene, steife bis feste Tonmergelsteine und Kalkmergelsteine erbohrt. Hierbei handelt es sich um Festgestein. In den Rammkernsondierungen S 1 und S 2 wurden ab 5,5 bis 5,6 m unter GOK feste Sandsteine erbohrt. Die Rammkernsondierungen S 1, S 2, S 4, S 7, S 8 und S 10 wurden in den Tonmergelsteinen bzw. Sandsteinen in Tiefen zwischen 5 und 5,8 m unter GOK mangels Bohrfortschritt abgebrochen.*

*Aufgrund der Bodenverhältnisse sollte die Durchführung der Erdbauarbeiten möglichst bei trockenen Witterungsverhältnissen im Frühjahr/Sommer erfolgen. Die anstehenden Sedimente weisen eine hohe Vernässungsempfindlichkeit auf und sind nur mit Vorsicht befahrbar. Der an der Oberfläche anstehende Mutterbodenhorizont ist nicht tragfähig und vollständig abzutragen.*

*Der liegend unter dem Mutterbodenhorizont ab 0,5 bis 0,8 m unter GOK erbohrte Lößlehm ist im unvernässten, nicht aufgeweichten Zustand bei einer steifen Konsistenz bedingt tragfähig im Sinne der DIN 1054, sodass die Bauwerkslasten in dieser Schicht abgetragen werden können. Vernässter/ weicher Lößlehm ist nicht tragfähig und sollte gegen tragfähigen Boden ausgetauscht werden.“*

Zum Grundwasser bzw. zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden vom Gutachter folgende Aussagen getroffen:

*„Die erbohrten Sedimente sind trocken bis erdfeucht ausgebildet.*

*Der an der Geländeoberfläche anstehende Mutterboden ist jahreszeitlich bedingt trocken bis erdfeucht. Der liegend anstehende Lößlehm ist erdfeucht ausgebildet. Die unterhalb des Lößlehms erbohrten Sande sind trocken ausgebildet. Die liegend bis in die Endtiefe von 5,8 m unter GOK anstehenden Geschiebemergel, Tonmergelsteine/Kalkmergelsteine und Sandsteine sind erdfeucht*

bis trocken ausgebildet. Die ab 0,5 m Tiefe anstehenden Lößlehme (Schicht 2) sind mit kf-Werten von  $5 \times 10^{-7}$  m/s als gering durchlässig anzusprechen und für die Niederschlagsversickerung nicht oder nur bedingt geeignet. Die liegend anstehenden Fein-, Mittel und Grobsande sind mit einem Kf-Wert von  $1 \times 10^{-4}$  m/s als gut durchlässig anzusprechen und für die Niederschlagsversickerung geeignet.

Eine Versickerung der Niederschläge von den Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des oberflächennah anstehenden Lößlehms nur bedingt möglich. Das Niederschlagswasser könnte z.B. in Sickermulden über die belebte Bodenzone versickern. Unterhalb der belebten Bodenzone (Mutterbodenhorizont) sollten Kieskörper/ Kiesrigolen bis in die Sande in einer Tiefe von 1,4 bis 1,9 m unter GOK eingebaut werden. Über die Kiesrigolen oder z.B. direkt über Rigolen kann das Niederschlagswasser in den gut durchlässigen Sanden versickern.“

Auf der derzeit als Kleingärten genutzten Fläche soll bis ca. 1955 Boden aus der Zuckerrübenwäsche auf die Fläche aufgebracht worden sein. Deshalb wurden die Bodenproben weitergehend mit folgenden Ergebnissen analysiert:

„Die Bodenmischproben MP 1 bis MKP 3 wurden auf ihre Gehalte an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), extrahierbaren organischen Halogenverbindungen (EOX), Schwermetallen (Blei, Cadmium, Chrom-gesamt, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink) und Arsen analysiert. Aus den Proben wurden Eluate entsprechend der DEV S4 erstellt und aus diesen pH-Wert, Leitfähigkeit, sowie die Gehalte an Chlorid, Sulfat, Schwermetallen, Arsen und der Phenolindex bestimmt.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Bodenproben MP 1 bis MP 3 werden die einzelnen Wirkungspfade nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wie folgt bewertet:

#### 6.1 Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

Eine Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist für die künftige Nutzung nicht erforderlich. Eine weitere gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzung ist nicht geplant.

#### 6.2 Wirkungspfad Boden-Mensch

In Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch erfolgt die Bewertung der ermittelten Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Arsen in Anlehnung an Anhang 2, Kap. 1.4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Arsen unterschreiten die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch nach Anhang 2, 1.4 BBodSchV für die Nutzungskategorie Industrie- und Gewerbegrundstücke deutlich. Die Prüfwerte für die Nutzungskategorien Wohnbebauung und Kinderspielflächen werden ebenfalls sicher eingehalten. Schädliche Veränderungen des Bodens sind nicht gegeben.

### 6.3 Wirkungspfad Boden-Grundwasser

#### Sickerwasserprognose

Für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist eine Sickerwasserprognose erforderlich. Die Sickerwasserprognose erfolgt verbal-argumentativ für die untersuchten Stoffe analog der „Arbeitshilfe Sickerwasserprognose bei orientierenden Untersuchungen“ der LABO (2003). In den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA-Richtlinie) werden als Prüfwerte für Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) im Boden Gehalte von 300 bis 1.000 mg/kg genannt. Diese Prüfwerte werden in den untersuchten Bodenproben MP 1 bis MP 3 deutlich unterschritten. Hinweise auf einen Eintrag von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in den Boden haben die Untersuchungen nicht ergeben. Die ermittelten Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Arsen der untersuchten Bodenproben MP 1 bis MP 3 liegen im Bereich der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei der Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV kann eine Grundwassergefährdung durch in dem Boden enthaltene Schadstoffe ausgeschlossen werden. Eine Überschreitung der Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser am Ort der Beurteilung (OK Grundwasserspiegel >> 6 m unter GOK) kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse derzeit als auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

In Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kein weiterer Untersuchungsbedarf und kein Sanierungsbedarf.

### 6.4 Abfallrechtliche Bewertung

Im Falle von Bauarbeiten erfolgt die Bewertung des anfallenden Bodenaushubes nach der Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 5. November 2004 (TR LAGA M 20). Der anfallende, geogene Bodenaushub (Mutterboden und Lößlehm) kann einer Verwertung entsprechend der Einbauklasse Z 0 Lehm/Schluff der TR LAGA M 20 (2004) zugeführt werden.

Infolge der Vornutzung als Kleingartengelände kann bei der Beräumung der Fläche mit dem Auftreten von verfüllten ehemaligen Klärgruben bzw. Abfallgruben gerechnet werden. In diesen Bereichen möglicherweise anfallender Bodenaushub sollte separiert, untersucht und entsprechend der Untersuchungsergebnisse einer Verwertung/Entsorgung zugeführt werden.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 7 beigelegt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

### **Bodendenkmale**

(Hinweis Nr. 4. Bodendenkmale)

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen sei. Aus diesem Grund wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 4 Bodendenkmale) in den Bebauungsplan aufgenommen:



*„Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde ist zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.*

*Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.“*

### **Altlasten**

(Hinweis Nr. 5. Boden- und Grundwasserschutz)

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet.

Allerdings teilte die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover mit Stellungnahme vom 28.04.2017 Folgendes mit:

*„Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.*

*Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten.*

*Zu den als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuften Abfällen zählen asbesthaltige Baustoffe, mineralische Dämmstoffe, Teerbahnen, behandeltes Holz, Chemikalien und verschmutzter Boden.*

*Gerade die häufige Verwendung von Asbestzementplatten hat beim unsachgemäßen Rückbau von Kleingartenanlagen bereits zu erheblichen Zusatzkosten für die Entsorgung von scherbenbelasteten Böden gesorgt.*

*Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des KrWG und dessen untergesetzlichen Regelungen (u.a. DepV, AndienungsVO, LAGA PN 98, LAGA M20) einzuhalten sind.*

*Deshalb sollen die Rückbauarbeiten durch einen anerkannten/zertifizierten Gutachter, in Absprache mit der Region Hannover Team 36.26, begleitet werden und durch eine zertifizierte Fachfirma ausgeführt werden.*

*Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.“*

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 5 Boden- und Grundwasserschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren*

*Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.*

*Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.“*

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten weitere Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

### **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Planverfahrens auf Antrag die alliierten Luftbilder am 26.04.2017 vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit folgendem Ergebnis ausgewertet: *„Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.*

*Hinweis:*

*Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.“*

### **Emissionen**

Da sich westlich und südwestlich des Plangebietes „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ befinden und nördlich und östlich Dauerkleingärten an das Plangebiet angrenzen, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Nutzungen keinen unzumutbaren Belästigungen durch Geräuschemissionen aufgrund der in Aussicht genommenen Planung eines „Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelbetrieb“ ausgesetzt werden.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung wurde eine *„Verkehrliche Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden“*, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Dezember 2017 (vgl. Anlage 8) erstellt, in der die verkehrlichen Kennwerte erhoben und prognostiziert sowie für die Lärmberechnung zusammengestellt wurden.

Auf der Grundlage der Verkehrsdaten und der nutzungsbedingten Emissionen des Lebensmittelmarktes wurde eine *„Prognose von Schallimmissionen“*, DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Hamburg, Dezember 2017 (vgl. Anlage 9), erstellt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„In Gehrden, Stadtteil Alt-Gehrden, sind die Errichtung und der Betrieb einer Lidl-Filiale geplant. Im Rahmen der hierzu erforderlichen Bauleit- und Genehmigungsplanung sind die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschemissionen zu prognostizieren und nach TA Lärm bzw. DIN 18005-1 (Beiblatt 1) zu beurteilen.*

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen für die Ausgangsplanung ist Abschnitt 7 zu entnehmen. Auf Basis der in Abschnitt 7.2 aufgeführten Berechnungsgrundlagen ergeben sich die in Abschnitt 7.3 sowie Anhang 3 dargestellten Beurteilungspegel.

Ergebnis ist, dass die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden (Immissionsorte 1 - 3) heranzuziehenden zulässigen Richtwerte unterschritten werden.

Allerdings ergeben sich auf den angrenzenden Kleingartenanlagen im Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) Beurteilungspegel von  $LrT > 55 \text{ dB(A)}$ . Der auf Basis der Ausführungen unter Abschnitt 6.4 herangezogene Immissionsrichtwert von  $55 \text{ dB(A)}$  wird um bis zu  $13 \text{ dB}$  überschritten. Die zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls überschritten.

In einem zweiten Schritt (vgl. Abschnitt 8) wurden daher Lärminderungsmaßnahmen geprüft. Auf Basis der Minderungsvariante 2 (vgl. Abschnitt 8.2) ergibt sich auch für die Kleingartenanlagen eine Einhaltung des herangezogenen Immissionsrichtwertes.

Die zulässigen Geräuschspitzen werden hierdurch ebenfalls unterschritten.

Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung einer mind. 2 m hohen Wand (luftdichter Aufbau, flächenbezogene Masse  $\geq 10 \text{ kg/m}^2$ ) nördlich der westlich des Marktgebäudes befindlichen Stellplätze.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist hierzu eine Fläche für „besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu kennzeichnen.

- Für die Anlieferzone ist eine Einhausung zu errichten, bei Anlieferungen ist das Tor geschlossen zu halten.

Unter Abschnitt 8.3 wurden zusätzliche Minderungsmaßnahmen geprüft.

Weitere bauliche Maßnahmen sind im Kreuzungsbereich der öffentlichen Straßen „Schulstraße“, „Stadtweg“, „Ronnenberger Straße“, „Nedderntor“ vorgesehen.

Die bisher lichtsignalgeregelte Kreuzung soll zur Gewährleistung eines besseren Verkehrsflusses als Kreisverkehrsplatz umgebaut werden.

Der Bau eines Kreisverkehrsplatzes kann nach VLärmSchR 97 als erheblicher baulicher Eingriff gewertet werden. Nach 16. BImSchV ist zu prüfen, ob hierdurch auch eine wesentliche Änderung des Verkehrswegs vorliegt und sich damit ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Gebäuden ergibt.

„Eine Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert werden oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.“ (§ 1 Abs. 2 der 16. BImSchV)

*Unter Abschnitt 10 dieser Untersuchung erfolgte eine rechnerische Ermittlung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr vor und nach der Baumaßnahme.*

*Die Berechnungen haben ergeben, dass nach dem Umbau als Kreisverkehrsplatz an zwei angrenzenden Gebäuden (Schulstraße 1 und 2) tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) erreicht bzw. teilweise auch überschritten werden können.*

*Bei Vergleich mit dem derzeitigen baulichen Zustand ist an den angrenzenden Gebäuden jedoch eine Geräuschkinderung um ca. 1 - 3 dB(A) festzustellen.*

*Maßgeblich ist dabei der Wegfall der Ampelanlage. Für das hier stattfindende Bremsen und Anfahren wird ein Zuschlag von bis zu 3 dB(A) vergeben, welcher nach dem Bau des Kreisverkehrsplatzes nicht mehr anzusetzen ist.*

*Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungen mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h im Kreisverkehr durchgeführt wurden. Es ist anzunehmen, dass die tatsächliche Geschwindigkeit und damit die zu erwartenden Geräuschpegel geringer ausfallen.*

*Es liegt somit keine wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV vor. Zusätzliche Lärmminierungsmaßnahmen sind unter diesen Rahmenbedingungen nicht erforderlich.*

*Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“*

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 9 beigelegt.

## **2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen**

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die für die bauliche Nutzung des Lebensmittelmarktes vorgesehen sind, handelt es sich um Flächen, die derzeit als Kleingärten genutzt werden.

Bei den übrigen Flächen im Plangebiet handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen.

In der „Ronnenberger Straße“ befinden sich innerhalb der nördlichen Straßenverkehrsfläche zwei Bäume und ein geschotterter Bereich, der von den Kleingartenpächtern zum Parken genutzt wird.

In den Kurvenbereichen „Ronnenberger Straße“ / „Stadtweg“ und „Stadtweg“ / „Nedderntor“ innerhalb von Fläche mit niedrigen Sträuchern stehen jeweils vier großkronige Bäume, die den Kreuzungsbereich dominieren.

Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzenden Flächen werden weiterhin als Kleingärten genutzt.

Westlich und südwestlich grenzen Wohnnutzungen und südöstlich gewerbliche Nutzungen an den Geltungsbereich.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft findet sich im Umweltbericht unter Punkt 6 dieser Begründung. Eine „*Biotoptypenkarte*“ (vgl. Anlage 4) sowie die „*Eingriffsbilanzierung*“ (vgl. Anlage 5) sind dieser Begründung beigelegt.

### 3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### **Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete (SO)**

(§§ 1 und 8 der textlichen Festsetzungen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, um in Alt-Gehrden eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit sicherzustellen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen im zentralen Siedlungsgebiet Gehrden gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.310 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (periodischer Bedarf) entsprechend der „Gehrdener Liste“.

Der zulässige Anteil des aperiodischen Randsortiments zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente nach der „Gehrdener Liste“ wird auf max. 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche begrenzt, um den zentralen Versorgungskern der Stadt Gehrden nicht zu beeinträchtigen, dem nach wie vor die zentrenrelevanten Sortimente vorbehalten bleiben sollen. Die „Gehrdener Liste“ wurde dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“, 2016 entnommen und dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

Darüber hinaus sind im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ entsprechend § 8 der textlichen Festsetzungen, Bäume entlang des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“ zu pflanzen sowie die Stellplätze auf dem Grundstück durch Bäume zu gliedern. Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

#### 3.2 Schallschutz

##### **Schallschutzmaßnahmen**

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich schützenswerte Wohnnutzungen und Dauerkleingärten. Um sicherzustellen, dass durch die Planung zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes die angrenzenden Nutzungen keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen ausgesetzt werden, wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA, Hamburg (vgl. Anlage 9) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zusammenfassend unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden zum Schutz der Kleingartennutzungen in dem mit (SO) bezeichneten „sonstigen Sondergebiet“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.

Als Abschirmmaßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Schallschutzwand, mit luftdichtem Aufbau und einer flächenbezogene Masse  $\geq 10 \text{ kg/m}^2$ , entlang der nördlichen Stellplatzflächen, in einer Höhe von mind. 2,00 m zu errichten. Die Abschirmmaßnahme ist geschlossen, ohne Öffnungen zu erstellen und an das Gebäude anzuschließen.

Die Anlieferzone des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch eine Einhausung, mit luftdichtem Aufbau und einer flächenbezogene Masse  $\geq 10 \text{ kg/m}^2$ , abzuschirmen. Bei Anlieferungen ist das Tor geschlossen zu halten.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung zur Einhausung der Anlieferzone abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert im Tages-/Nachtzeitraum von max. 55 dB(A) für den Schutz der Kleingartenanlagen durch das Vorhaben eingehalten wird.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an bereits vorhandene Bebauung bzw. die Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne getroffen. Deshalb wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes für den Lebensmittelmarkt sind Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Da die geplante Stellplatzanlage nicht nur dem in Rede stehenden Markt dienen wird, sondern voraussichtlich auch von Kunden der südlich der „Ronnenberger Straße“ gelegenen Einzelhandelsmärkte genutzt werden (1 x parken, in mehreren Märkten einkaufen), sollen über die, nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze hinaus, zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Deshalb ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) - für Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - zulässig.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Da für die geplante Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche eine mehrgeschossige Bebauung an dieser Stelle weder erforderlich noch zweckdienlich ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit (I) festgesetzt. Um das Gebäude in seiner Höhenentwicklung an die angrenzenden Bestandsgebäude anzugliedern wird die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Deshalb darf im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ gemäß § 16 BauNVO die Oberkante (OK) baulicher Anlagen an der höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 77 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Somit können Gebäude von max. 8,50 m entstehen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

#### **Bauweise**

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Für die neue Bebauung in dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt. Innerhalb der „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass auch die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist. Damit wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht, da für die zweckmäßige Realisierung eines solchen Lebensmittelmarktes regelmäßig Gebäudelängen von über 50 m erforderlich werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt entsprechend der geplanten Verortung des neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück (vgl. Anlage 2). Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass das Gebäude von den öffentlichen Straßenräumen des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“ zurücksteht und die westlich des Plangebietes vorhandene Kirche durch den neuen Baukörper nicht dominiert wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von der Bebauung frei bleiben, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Schallschutzanlagen und die Errichtung eines max. 2,10 m x 6,00 m großen Werbepylons – nur auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ innerhalb der „Baugrenzen“ zulässig. Dies dient sowohl dem städtebaulichen Ziel, den neuen Lebensmittelmarkt gegenüber den bestehenden Nutzungen zurücktreten zu lassen, als auch der Begrenzung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen (vgl. Anlage 2). Damit wird u.a. dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über den „Stadtweg“ und die „Ronnenberger Straße“ an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden wurde, zur Überprüfung der Auswirkungen der neu entstehenden Verkehre in Bezug auf die Anbindung des neuen Marktes an das bestehende Straßennetz eine „*Verkehrliche Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden*“, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 12. Dezember 2017 (vgl. Anlage 8) erstellt.

Die „*Verkehrliche Beurteilung Lidl-Markt in Gehrden*“ kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Aufgabenstellung

*Auf dem Eckgrundstück Stadtweg (K 320) / Ronnenberger Straße in Gehrden ist die Ansiedlung eines neuen LIDL-Marktes mit einer Verkaufsfläche (Vk) von ca. 1.310 m<sup>2</sup> geplant. Die Anbindung soll über den Stadtweg (K 320) und die Ronnenberger Straße erfolgen.*

Analyseverkehr

*Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsmengen wurden die Verkehrsströme am Knotenpunkten Schulstraße (K230)/ Ronnenberger Straße/ Stadtweg (K 230)/ Nedderntor und am Knotenpunkten Stadtweg (K230)/ Gartenstraße am Donnerstag, den 08.09.2016, im Zeitraum von 0.00 bis 24.00 Uhr durchgehend erfasst. Die Schulstraße (K 230) wird südlich des Plangebietes von rund 12.875 Kfz/24 h und auf Höhe des Gebietes (Stadtweg) von rund 12.600 Kfz/24 h befahren. Auf der Ronnenberger Straße wurden im Querschnitt rund 4.325 Kfz/24 h ermittelt.*

*Die gleitenden Spitzenstunden im Untersuchungsgebiet liegen vormittags zwischen 07:30 und 08:30 Uhr und nachmittags zwischen 16:15 und 17:15 Uhr.*

Verkehrserzeugung infolge der Neuplanung des LIDL-Marktes

*Für den geplanten Discount-Markt mit rund 1.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird auf Basis anerkannter Berechnungsverfahren das Kundenverkehrsaufkommen ermittelt. Aufgrund der Lage des Marktes im Stadtgebiet wird von einem Kfz Anteil von 70 % im Kundenverkehr ausgegangen. Aufgrund der bestehenden Einzelhandelseinrichtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird zudem ein Konkurrenzeffekt von rd. 20 % in Ansatz gebracht. Damit ergibt sich ein Kundenverkehrsaufkommen von maximal 1.040 Kfz / 24 Std und Richtung.*

*Werden die zusätzlichen Fahrten durch den Liefer- und Beschäftigtenverkehr berücksichtigt, so wird das Gesamtverkehrsaufkommen an Spitzentagen rund 2.170 Kfz/24 Std als Summe beider Richtungen betragen.*

*Bezogen auf die Spitzenstunde wird von einem Kundenanteil von 10 % ausgegangen, so dass mit 105 zufahrenden und abfahrenden Pkw in der Spitzenstunde zu rechnen ist.*

Erschließungskonzept

*Die Erschließung des geplanten Lidl-Marktes soll für den Kundenverkehr über den Stadtweg (K 320) und die Ronnenberger Straße erfolgen. Der Lieferverkehr wird die östliche Anbindung an die Ronnenberger Straße nutzen.*

*Aufgrund der straßenräumlichen Gegebenheiten ist ein Umbau einschließlich der Neuanlage von Fußwegen auf der Ostseite des Stadtweges und der Nordseite der Ronnenberger Straße sowie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erforderlich. Für den Umbau des Knotenpunktes werden die Varianten, Umbau des signalgeregelten Knotenpunktes und Umbau der Kreuzung zum Kreisverkehrsplatz, untersucht.*



### Leistungsfähigkeitsberechnungen

Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunktes Stadtweg (K 320) / Ronnenberger Straße wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehre des Verbrauchermarktes und der allgemeine Verkehrsprognose für die vorgeschlagenen Umbauvarianten Knotenpunkt und der Parkplatzzufahrt Stadtweg (K 320) durchgeführt.

Bei einem Umbau des signalgeregelten Knotenpunktes wird eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) mit einer hohen Kapazitätsreserve erreicht. In der zweiten Variante weist der Kreisverkehrsplatz eine sehr gute Verkehrsqualität auf (Stufe A).

Für die geplante Anbindung des Kundenparkplatzes an den Stadtweg ist zur Gewährleistung einer entsprechenden Qualität des Verkehrsablaufes im Zuge der Schulstraße nach den Angaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ /4/ die Anlage eines kurzen Aufstellbereiches für die Linksabbieger erforderlich.

### Führung der Fußgänger

Die verkehrssichere Führung der Fußgänger ist aufgrund der integrierten Lage des geplanten LIDL-Marktes von großer Bedeutung. Wird die Lichtsignalanlage beibehalten, so sind zusätzliche Querungsfurten auf dem Nordarm (Stadtweg) und dem Ostarm (Ronnenberger Straße) einzurichten.

Bei der Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes werden für die Querung der Knotenarme Mittelinseln als Querungshilfe vorgesehen.

Bei der Einrichtung eines Linksabbiegefahrstreifens im Zuge des Stadtweges sollte im Abschnitt zwischen Nedderntor und Gartenstraßen eine zusätzliche Querungshilfe vorgesehen werden.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 8 beigefügt.

### **Straßenverkehrsflächen**

Der „Stadtweg“ und die „Ronnenberger Straße“ dienen, neben der Erreichbarkeit der Innenstadt und der östlich gelegenen neuen Wohngebiete auch der Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes. Im Zuge der Ansiedelung des großflächigen Einzelhandelsmarktes sind neue Anbindungen der Bauflächen und Umgestaltungen der Straßenräume entsprechend der „*Verkehrlichen Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden*“ vorzunehmen (vgl. Anlage 8).

Die vorhandenen Straßenflächen des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“ bzw. die für den notwendigen Straßenausbau erforderlichen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll langfristig Vorsorge getroffen werden, den derzeitigen und den zu erwartenden Verkehr, der durch den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt entstehen wird, aufnehmen zu können.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenräume des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf dem Baugrundstück gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

#### **Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Anbindung des „sonstigen Sondergebietes (SO)“ für den PKW-Verkehr und die Anlieferung durch LKW soll entsprechend den Empfehlungen der „*Verkehrlichen Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden*“ über festgelegte Bereiche an den „Stadtweg“ und an die „Ronnenberger Straße“ erfolgen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Ein- bzw. Ausfahrtsbereich“ in einer Breite von 9 m festgesetzt werden. Der „Ein- bzw. Ausfahrtsbereich“ im südöstlichen Plangebiet soll entsprechend den Empfehlungen der „*Prognose von Schallimmissionen*“ dem Anlieferverkehr vorbehalten bleiben. Bodenrechtlich ist dies im Bebauungsplan allerdings nicht festsetzbar, sodass für die LKW-Nutzung eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung vorgesehen ist.

Die übrigen Flächen des „sonstigen Sondergebietes (SO)“ sollen ausschließlich für den nichtmotorisierten Individualverkehr zugänglich sein. Deshalb werden diese übrigen Bereiche, entlang des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

### **3.6 Versorgungsleitungen**

#### **Versorgungsleitungen**

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- Landschaftsbildes sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Orts- und Landschaftsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten.

Notwendige Versorgungsleitungen werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

### **3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Anpflanzen von Bäumen**

(§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Auf den Grundstücksflächen des geplanten Lebensmittelmarktes sollen zukünftig ca. 115 Stellplätze angelegt werden (vgl. Anlage 2). Diese großflächig versiegelten Flächen sollen durch Baumpflanzungen strukturiert werden, um sie aufzulockern und Beeinträchtigungen des Kleinklimas (insbesondere im Sommer) zu vermeiden.

Deshalb sind im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ die Stellplätze auf dem Grundstück durch Baumanpflanzungen zu gliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm 3 xv. (d.h., 3 mal

verpflanzt) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) in mind. 8 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete zu pflanzen.

Darüber hinaus sind im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm in mind. 8 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 3 m verschoben werden. Die Anpflanzungen an den Einzelstandorten sind nicht auf die festgesetzten Anpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze anzurechnen. Diese Anpflanzungen von Einzelbäumen bilden zukünftig ein eingegrüntes Baugrundstück, um den allgemeinen Charakter der derzeitigen eingegrünteten Situation in den Grundzügen beizubehalten.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, um eine zeitnahe Kompensation sicherzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der v.g. Qualität zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Vorhabens bei, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes und schützen vor übermäßiger Aufheizung der versiegelten Flächen (Kleinklima).

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Das Baugrundstück soll, wie bereits erläutert, der örtlichen Situation angemessen eingegrünt werden. Deshalb werden zur den weiterhin bestehenden Kleingärten im Norden und Osten des Plangebietes sowie zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Westen und Süden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte Sträucher, entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 2), in einer Pflanzdichte von mind. fünf Sträuchern, 2 xv. 60-100 cm je 10 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, um eine zeitnahe Kompensation sicherzustellen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der v.g. Qualität zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

### **Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand**

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ ist aufgrund der festgesetzten „abweichenden Bauweise (a)“ auch die Errichtung eines Gebäudes von mehr als 50 m Länge zulässig. Ermöglicht wird ein Baukörper, der aufgrund seiner vorgesehenen Nutzung (Lebensmittelmarkt) wenig strukturierte Fassadenflächen aufweisen wird, die sich im Sommer stark aufheizen könnten. Deshalb sind die

Außenwandflächen der Gebäude im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB über mind. 10 % ihrer Gesamtläche dauerhaft mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der *Artenliste für die Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand* (siehe Hinweise Nr. 3) zu begrünen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.

Die an der Nordseite des Plangebietes festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) (vgl. auch § 2 der textlichen Festsetzungen) ist beidseitig über die Gesamtläche dauerhaft mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend *Artenliste für die Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand* (siehe Hinweise Nr. 3) zu begrünen.

Die Festsetzungen zur „Fassadenbegrünung / Begrünung der Schallschutzwand“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des Ortsbildes.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 11 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet, sodass zunächst geprüft wurde, ob eine dezentrale Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist.

Zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit wurden deshalb „*Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften*“ durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zusammenfassend unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben. Zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet kommt der Gutachter zur folgenden Aussage:

*„Eine Versickerung der Niederschläge von den Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des oberflächennah anstehenden Lößlehms nur bedingt möglich. Das Niederschlagswasser könnte z.B. in Sickermulden über die belebte Bodenzone versickern. Unterhalb der belebten Bodenzone (Mutterbodenhorizont) sollten Kieskörper/ Kiesrigolen bis in die Sande in einer Tiefe von 1,4 bis 1,9 m unter GOK eingebaut werden. Über die Kiesrigolen oder z.B. direkt über Rigolen kann das Niederschlagswasser in den gut durchlässigen Sanden versickern.“*

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 7 beigelegt.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet laut Gutachter „*nur bedingt*“ möglich ist, wird eine vollständige Versickerung aber dem Baugrundstück nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt. Allerdings wird zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Gewässern festgesetzt, dass das im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB GB im Plangebiet zurückzuhalten und nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha über den öffentlichen Regenwasserkanal in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden darf. Dies könnte in Form von Staukanälen, Zisternen o.ä. erfolgen.

Sofern sich der Grundstückseigentümer jedoch zur Erstellung einer Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück entschließt (der Gutachter hat Möglichkeiten aufgezeigt), ist bei der Erstellung der Regenwasserversickerungsanlagen durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass das

Grundwasser nicht verunreinigt wird. Auch sollte beachtet werden, dass sich die Wasseraufnahmeeigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, wäre daher für einen Schutz der für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Bereiche, im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls müsste der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufgelockert werden.

Für eine Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen ist. Die Versickerungsanlage ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zur Bewässerung der festgesetzten Anpflanzungen ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird allerdings ausdrücklich hingewiesen.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

(Hinweis Nr. 6. Externe Ausgleichsflächen)

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch diesen Bebauungsplan dienen, neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, weiterhin externe Ausgleichsmaßnahmen. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf Flächen der Stadt Gehrden, Flurstück 49/2, Flur 2, Gemarkung Lemmie.

Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten des Teichfrosches wird in der verbleibenden Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort ein eutrophes Kleingewässer für den Teichfrosch optimiert oder neu angelegt.

## **3.8 Flächenübersicht**

### **Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 11.028 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 3.159 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet (SO, I, GRZ 0,4)	ca. 7.869 m <sup>2</sup>
davon:	
ca. 958 m <sup>2</sup> „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	

## **4. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung**

Die Entwicklung des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes wird von einem privaten Vorhabenträger abgewickelt. Durch die Planung und Realisierung des Vorhabens werden der Stadt Gehrden keine Kosten entstehen. Die erforderlichen Mittel für folgende Kostenfaktoren werden vom Vorhabenträger übernommen:

- Planungskosten
- Grunderwerbskosten
- Baukosten
- Erschließungskosten
- Kosten für den Umbau der Kreuzung
- Kosten für Begrünungsmaßnahmen
- Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten für Schallschutzmaßnahmen

Zur Kostenübernahme wird die Stadt Gehrden mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen.

### **4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat sich die Verfügungsrechte an den Bauflächen gesichert.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des „Stadtweges“ verbleiben im Eigentum der Region Hannover.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Ronnenberger Straße“ verbleiben im Eigentum der Stadt Gehrden.

## 5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Heike Schepelmann bdlA, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

### 5.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 50 Alt-Gehrden liegt im nordöstlichen Siedlungsgebiet Alt-Gehrdens. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.1 ha. Westlich werden die Flächen von der Straße „Stadtweg“, im Süden von der „Ronnenberger Straße“ begrenzt. Der Bereich ist Teil einer Dauerkleingartenanlage, deren Großteil mit den nördlich und östlich anschließenden Flächen erhalten bleibt. Überplant werden vorrangig Kleingartenparzellen, d.h. bislang kaum versiegelte Freiflächen in einem Umfang von ca. 0,79 ha. Darüber hinaus sind öffentliche Straßenverkehrsflächen im Stadtweg und in der Ronnenberger Straße mit einem Anteil von ca. 0,31 ha Bestandteile des Geltungsbereichs.

Die Aufstellung des B-Plans hat eine Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion sowie der Angebotsvielfalt in der Stadt Gehrden zum Ziel. Mit diesem Bebauungsplan soll die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.310 m<sup>2</sup> sowie der notwendigen Erschließungsanlagen planungsrechtlich vorbereitet werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 1.2 der Begründung des Bebauungsplans). Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“. Den aktuellen Ansprüchen für großflächigen Einzelhandel entsprechend sind Freiflächen für Kfz-Stellplätze der Kundenverkehre sowie weitere Funktionsbereiche für Ver- und Entsorgung und Beschickung des Marktes zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung wird durch je einen An- und Abfahrtsbereich an der „Ronnenberger Straße“ und dem „Stadtweg“ für den Kundenverkehr sowie eine Zufahrt für die Anlieferung an der „Ronnenberger Straße“ in einer Breite von jeweils 9 m gesichert. Zur Sicherstellung eines reibungslosen öffentlichen Straßenverkehrs plant die Stadt Gehrden an Stelle der bisherigen lichtsignalisierten Straßenkreuzung einen Kreisverkehrsplatz, *PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Dezember 2017* (vgl. Anlage 8).

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Sicherstellung einer der angestrebten Betriebsgröße angemessenen überbaubaren Fläche angestrebt. Die Stadt Gehrden geht davon aus, dass die Stellplätze auf dem Grundstück des neu anzusiedelnden Marktes auch von Kunden der südlich der „Ronnenberger Straße“ gelegenen Einkaufsmärkte genutzt werden. Daher sollen mehr als die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze angeboten werden und es wird für die Freiflächen eine Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrades für Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - zugelassen.

Maximal erlaubt ist damit eine Flächenversiegelung von 80 % des gesamten Grundstücks.

Um die geplante gewerbliche Bebauung stadträumlich und gestalterisch einzubinden, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf ein der umgebenden Bebauung angepasstes Maß begrenzt (Höhe über NHN 77 m). Somit können Gebäude von max. 8,50 m entstehen.

Außerdem werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzflächen entlang sämtlicher Grenzen des zukünftigen Marktgrundstücks sowie von 15 Einzelbäumen getroffen (Textliche Festsetzungen §§ 8+10). Danach sind Bäume entlang des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“ sowie zur Gliederung der Stellplätze (1 Baum je 5 Stellplätze, Textliche Festsetzung § 8 (2), - 24 Stück) anzupflanzen. Darüber hinaus werden Vorkehrungen zur Eingrünung der Gebäudefassaden sowie der Schallschutzanlagen durch Rank- oder Kletterpflanzen getroffen (Textliche Festsetzung § 10).

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Bereich der geplanten Kfz-Stellplätze gegenüber den nördlich angrenzenden Kleingärten die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m und eine Einhausung der Anlieferzone zu Schutz vor Schallemissionen festgesetzt (Textliche Festsetzung § 2).

Die Niederschlagsentwässerung soll durch Versickerung und Rückhalt auf dem Grundstück erfolgen (Textliche Festsetzung § 11).

- **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

#### Fachgesetze

Nach § 3c Satz 1 und Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017) wird für den Bebauungsplan Nr. 50 „Alt-Gehrden“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgelegt (vgl. Anlage 1).

In Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt nach § 1 Abs. 5 und 7 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu untersuchen und zu bewerten; die Ergebnisse werden im Umweltbericht nach § 2a und Anlage 1 BauGB dargestellt. Dieser wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich anzusehen sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter und damit vorhandener Umweltqualitätsziele. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind auch die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen oder sonstiger Pläne, besonders des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, in der Umweltprüfung heranzuziehen. Umweltschutzziele, die für diese Prüfung relevant sind, werden im Folgenden benannt und erläutert.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Bauleitplanverfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 14 ff BNatSchG anzuwenden. Die Eingriffsregelung verfolgt das Ziel, Verschlechterungen des Zustands von Natur



und Landschaft zu vermeiden sowie alle wesentlichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in erforderlichem Umfang zu kompensieren. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird unterstützt durch eine rechnerische Bilanzierung nach den Maßgaben der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (*Niedersächsischer Städtetag 2013*).

Bei der Planung sind Beeinträchtigungsverbote für nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Unter den besonders geschützten Arten sind einerseits seltene oder gefährdete Arten, andererseits aber auch solche, die häufig und ungefährdet sind, zu unterscheiden. Bei häufigen und ungefährdeten, besonders geschützten Arten ist erheblich, ob bedeutsame Bestände dieser Arten betroffen sind. Sofern die Verwirklichung der Planung zu einer verbotenen Handlung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann, ist grundsätzlich eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich.

#### Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) H-24 „Calenberger Lößbörde“ umschließt die Kernstadt Gehrden nördlich, westlich und südlich. Das LSG wird von der Planung nicht berührt. Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Eine Baumschutzsatzung liegt für den Planbereich nicht vor.

#### Fachliche Rahmenvorgaben, Fachplanungen

Die überplanten Flächen sind im RROP als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ festgelegt. Im Süden und Osten ist angrenzend "Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich" dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gehrden stellt für die Flächen des Bebauungsplans „Dauerkleingärten“ dar. Diese Darstellung wird im Parallelverfahren im Rahmen der 35. Änderung mit Blick auf die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebietes“ geändert.

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (*LRP 2013*) beschreibt auf den Planungskarten 5b „Biotopverbund“ und 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ keine konkreten Umweltschutzziele für das Untersuchungsgebiet. Nach der Darstellung in der Karte „Zielkonzept“ (5a) ist dies nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern. Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten für die Aufstellung eines Landschaftsplans für die Stadt Gehrden ist eine gezielte Überprüfung bisher nicht erfolgt.

Die Stadt Gehrden hat im Rahmen des lokalen Klimaschutzprogramms einen Maßnahmenkatalog und eine Checkliste zur ökologischen Bauleitplanung erarbeiten lassen (Katalog/ Checkliste zur ökologischen Bauleitplanung im Rahmen des kommunalen Klimaschutz-Konzeptes der Stadt Gehrden, *GEONET 2008*). Dieser Maßnahmenkatalog wurde bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Wesentliche Grundlage für die Bewertung der aktuellen Situation der Umweltschutzgüter ist die Bestandsdokumentation in Form einer Biotoptypenkartierung. Die im Plangebiet und den angrenzenden Flächen vorgefundenen Biotoptypen wurden im Wege einer örtlichen Begehung am 17.10.2016, erfasst, in der „Biotoptypenkarte“ (vgl. Anlage 4) dokumentiert und im Umweltbericht unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt eingehend beschrieben und bewertet. Umwelterhebliche Veränderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **Schutzgut Mensch, Gesundheit**

Zielsetzung für das Schutzgut Mensch ist der Schutz und der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.

- Zustand und Bewertung

#### *Verkehr*

Die Verkehrssituation im Bereich des geplanten Handelsmarktes wurde im Rahmen der *Verkehrlichen Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden*, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Dezember 2017 (vgl. Anlage 8) auf die Leistungsfähigkeit und die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer untersucht. Die hierfür aktuell erfassten Verkehrsströme belegen ein Aufkommen von ca. 12.600 Kfz/24 h am „Stadtweg“ und 4.325 Kfz/ 24 h auf der „Ronnenberger Straße“.

#### *Lärm*

Vom „Stadtweg“ (Kreisstraße K 230) wie von der „Ronnenberger Straße“ gehen Schallemissionen aus dem Kfz-Verkehr aus. Südöstlich sind bereits Einkaufsmärkte vorhanden, durch die ebenfalls Schallemissionen induziert werden. Die Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH Dezember 2017 (vgl. Anlage 9) kommt zu dem Schluss, dass trotz tatsächlicher Geräuschemissionen bei den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden Stadtweg 3 (Aufpunkt Ostfassade) und Ronnenberger Straße 1 (Aufpunkt Nordfassade) aufgrund der Abstände zwischen Wohnhaus und dem untersuchten Betriebsgelände bzw. den nächstgelegenen Einkaufsmärkten keine relevante Geräuschvorbelastung zu erwarten ist.

Für die Kleingärten wird davon ausgegangen, dass die Gesamtbelastung den Wert von 60 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts einschließlich der zu erwartenden Zusatzbelastung durch den Markt nicht überschreiten darf. Eine genauere Analyse der Vorbelastung konnte nach Angaben des Gutachters unterbleiben.

#### *Sonstige Immissionen*

Hinweise auf gas- und staubförmige, sonstige stoffliche oder Geruchsimmissionen, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht bekannt.

### *Erholung*

Wichtige Naherholungsgebiete mit überregionaler Bedeutung werden durch die Planung nicht berührt. Die Dauerkleingärten, von denen ein kleinerer Teil überplant wird, besitzen eine wichtige Funktion für die private Naherholung der Pächter bzw. Vereinsmitglieder.

### *Öffentlicher Nahverkehr/ Rad- und Fußwegeverbindungen*

Mehrere Buslinien des öffentlichen Regionalverkehrs verlaufen in der Straße „Stadtweg“, der Standort ist daher über das öffentliche Nahverkehrsnetz gut zu erreichen.

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden.

### *Altlasten*

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte für das Plangebiet verzeichnet.

Allerdings teilte die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover mit Stellungnahme vom 28.04.2017 Folgendes mit:

*„Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.*

*Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten.*

*Zu den als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuften Abfällen zählen asbesthaltige Baustoffe, mineralische Dämmstoffe, Teerbahnen, behandeltes Holz, Chemikalien und verschmutzter Boden.*

*Gerade die häufige Verwendung von Asbestzementplatten hat beim unsachgemäßen Rückbau von Kleingartenanlagen bereits zu erheblichen Zusatzkosten für die Entsorgung von scherbenbelasteten Böden gesorgt.*

*Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des KrWG und dessen untergesetzlichen Regelungen (u.a. DepV, AndienungsVO, LAGA PN 98, LAGA M20) einzuhalten sind.*

*Deshalb sollen die Rückbauarbeiten durch einen anerkannten/zertifizierten Gutachter, in Absprache mit der Region Hannover Team 36.26, begleitet werden und durch eine zertifizierte Fachfirma ausgeführt werden.*

*Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.“*

### *Kampfmittel*

Bombardierungen oder sonstige Kriegseinwirkungen sind für den Geltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine Auswertung der alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

*„Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.*

## Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

### *Verkehr*

Für die zukünftige Verkehrsentwicklung wird für den Planungshorizont 2030 eine Zunahme um 5 % angenommen (Basisjahr 2015). Das durch den Lidl-Markt induzierte Verkehrsaufkommen wird für Kunden- und Lieferverkehre auf maximal ca. 2.170 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen unter Berücksichtigung von Abschlägen für Konkurrenz-, Mitnahme- und Verbundeffekten prognostiziert (PGT GmbH 2017).

Im Vergleich der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes als Straßenkreuzung, der dem erhöhten Aufkommen entsprechend auszubauen wäre, und einem Kreisverkehrsplatz wies der Kreisverkehr eine deutlich bessere Verkehrsqualität auf. Der Umbau wird darum empfohlen. Für die Führung des Fußgängerverkehrs wären an allen vier Straßenzügen Querungspunkte auszubauen.

### *Lärm und sonstige Immissionen*

Die Beurteilung von Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt nach der TA Lärm (*Technische Anlage zum Schutz gegen Lärm; Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (08/1998)*). Das rechnerische Untersuchungsergebnis offenbarte, dass die Schallimmissionen bei den gewählten Beurteilungspegeln der Bebauung an der „Ronnenberger Straße“ und am „Stadtweg“ unter den zulässigen Werten (55 dB(A) tagsüber) nach Din 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen. Hingegen wird der zulässige Richtwert bei den nördlich und östlich angrenzenden Kleingärten durch die durch den Lebensmittelmarkt induzierten, prognostizierten Schallimmissionen im Tageszeitraum um bis zu 13 dB überschritten. Die zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls überschritten.

Durch die festgesetzte Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m an der nordwestlichen Grundstücksgrenze vor dem westlichen Eingang kann die Belastung deutlich gemindert werden, so dass der zulässige Wert von 55 dB(A) eingehalten wird. Für den ausreichenden Schutz der Kleingärten östlich des Marktes ist die Einhausung der Anlieferzone geboten.

Bezogen auf den Straßenverkehrslärm wurden die lärmtechnischen Auswirkungen eines Umbaus der Straßenkreuzung sowie der verkehrlich empfohlenen Lösung „Kreisverkehrsplatz“ rechnerisch überprüft. Nach VLärmSchR 97 kann der Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Sinne der 16. BImSchV als ein erheblicher baulicher Eingriff gewertet werden. Untersucht wurde darum, ob durch den Kreisverkehr eine erhebliche Erhöhung der Lärmbeurteilungspegel an den betroffenen Gebäuden verursacht wird. Zwar zeigte sich, dass an mehreren Gebäuden in der „Schulstraße“ und am „Stadtweg“ tagsüber Werte von mehr als 70 dB(A) und nachts von mehr als 60 dB(A) erreicht werden, im Vergleich mit der derzeitigen Situation bedeutet dies jedoch keine Steigerung. Durch eine Reduzierung der geplanten Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Kreisverkehrsplatz würde eine rechnerische Reduzierung der Schallimmissionen um - 0,1 dB bis zu - 1,3 dB erzielt.

### *Erholung*

Für die Naherholung bedeutsame Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Calenberger Lössbörde, deren ursprüngliche Vegetationsbedeckung wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gewichen ist. Die vom Gehrdenener Lösshügel geprägte Landschaft (521.01) geht hier in das Benter Land (521.02) über (*Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86 Hannover, Geographische Landesaufnahme, Sofie Meisel, 1960*). Auf den ertragreichen Lössböden der Ebenen dieses Landschaftsraums dominieren natürlicherweise Buchenmischwälder, in stärker staunässebeeinflussten Zonen Eichen-Hainbuchenwälder.

Im Landschaftsrahmenplan (*LRP Region Hannover 2013 – Karte 1 – Arten und Biotope*) ist dem Planbereich als Teil der Ortslage Gehrdens eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zugeschrieben.

#### - Zustand und Bewertung

##### Biotoptypen

Im Plangebiet wurden nachfolgend beschriebene Biotoptypen vorgefunden (vgl. Anlage 4 Biotoptypenkarte)

Die Differenzierung erfolgte gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie“ (von *Drachenfels, NLWKN, 2016*). Die Zuordnung zu Wertfaktoren, die die ökologische Wertigkeit beschreiben, folgt der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (*Niedersächsischer Städtetag 2013*).

#### PKR strukturreiche Kleingartenanlage

Die Flächen nehmen den größten Teil des Geltungsbereichs als zusammenhängende Anlage ein, die bereits seit längerer Zeit besteht. In den einzelnen Gartenparzellen finden sich unterschiedlich intensiv genutzte Bereiche für die Anzucht von Obst und Gemüse, aber auch Rasenflächen, Gehölzhecken, Sträucher und Zierbeete. Größere Einzelbäume sind nicht vorhanden, jedoch viele Obstbäume. Befestigte Wege sind schmal (maximal ca. 1,00 m Breite). In einigen Gärten befinden sich flächenmäßig sehr kleine Tümpel, die wohl alle gedichtet sind. Nahezu alle Gärten weisen Lauben auf, in einigen finden sich Pergolen für Wein und andere Rankpflanzen. Weitere Baulichkeiten sind nicht vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering. Über die gesamte Fläche ergibt sich ein vielfältiges Mosaik kleinräumig unterschiedlicher Strukturen.

##### Wertfaktor 2

Die übrigen Flächen des Plangebietes werden von Straßenverkehrsflächen eingenommen. Die Straßenräume sind untergliedert und weisen neben den hauptsächlich, versiegelten Anteilen kleinflächig verschiedene Biotoptypen auf, die in der Biotoptypenkarte wiedergegeben sind.

#### OVS<sub>a</sub> Straße, asphaltiert

Die Straßen- und Gehwegsflächen sind mit einer Bitumendecke vollständig versiegelt.

##### Wertfaktor 0

Entlang der westlichen und südlichen Grenze der Kleingartenanlage tragen Abschnitte des Straßenseitenraums nur eine wassergebundene Decke oder sind unbefestigt; diese Flächen werden zum Abstellen von Autos genutzt.

OVW<sub>w</sub> Weg, geschottert

Im Grenzbereich Verkehrsfläche – Kleingartenanlage befinden sich schmale, heckenartige Gehölzstreifen

BZE Ziergehölz aus überwiegend heimischen sowie eingebürgerten Gehölzarten wie Hasel, Heckenkirsche, Liguster, Flieder, Weigelie, Forsythia.

Im Kreuzungsbereich Ronnenberger Straße – Stadtweg finden sich darüber hinaus

EL mit bodendeckenden Gehölzarten niedrig bewachsene Zierbeete.

In diesen Pflanzflächen stehen

HE insgesamt 8 Einzelbäume mittleren Alters mit einem Stammdurchmesser in 1 m Höhe von i.M. 25 – 30 cm und einem Kronendurchmesser von i.M. 6 – 7 m. Dabei handelt es sich um Linden (*Tilia cordata* spec.) sowie Ahorne (*Acer platanoides* spec.). Zwei weitere einzelnstehende Hochstämme stehen am östlichen Ende im Seitenraum vor den Kleingärten.

Wertfaktor 3

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird die Differenzierung der Straßenverkehrsflächen nicht weiter gewertet, da die Straßenraumgestaltung in erster Linie verkehrlich-funktionalen und Aspekten der Verkehrssicherheit folgt und im Rahmen der Planungshoheit der Kommune unterschiedlich ausfallen kann. Aufgrund der Planung zur Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes ist die derzeitige Ausprägung von versiegelten und begrüneten Flächen erheblichen Änderungen unterworfen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen kartiert:

Nach Norden und Osten schließen sich weitere Kleingärten an, die auch zukünftig Bestand haben werden.

PKR strukturreiche Kleingartenanlage

Unmittelbar an die überplante Gartenfläche nördlich angrenzend, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Gruppe etwas größerer hochstämmiger Bäume (2 Ahorne sowie eine Kiefer). Weiter nach Norden schließen sich daran entlang des Stadtweges am Hauptzugang zur Gartenanlage mit Vereinshaus gemeinschaftlich genutzte Flächen mit Großbäumen sowie einer Parkplatzanlage an.

Südlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich

OED Siedlungsgebiete mit unterschiedlich großen und verschiedenartig genutzten Gärten sowie großflächig versiegelten Stellplatzflächen von Einkaufsmärkten.

Westlich des Stadtweges schließt sich an der Einmündung zur Gartenstraße

ONK das gartenartig gestaltete Grundstück der Bonfatiuskirche an.

Ökologisch gesehen ist die Biologische Vielfalt aufgrund der hohen Nutzungsintensität im Plangebiet und der inselhaften Lage eher gering. Naturnahe Biotoptypen sind nicht vorhanden. Die überplante Fläche ist jedoch Teil der Gesamtkleingartenanlage, die im nordöstlichen Stadtgebiet eine letzte große Grünfläche im Siedlungszusammenhang darstellt.

#### Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

##### *Flora – geschützte Pflanzenarten*

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten liegen nicht vor.

### *Fauna - geschützte Tierarten*

Hinsichtlich der wildlebenden Fauna im Änderungsgebiet wurden im Zeitraum von März bis August 2017 *Artenschutzrechtliche Untersuchungen* durch das Büro *agwa* (September 2017, vgl. Anlage 6) durchgeführt. Überprüft wurde der Zustand des Gebietes in Bezug auf die folgenden Artengruppen:

- durch systematische Erfassung bzw. Kartierung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse
- durch eine Kontrolle auf eventuelle Feldhamstervorkommen
- durch Potentialabschätzung der Artengruppen Amphibien und Reptilien

Der Untersuchungsumfang wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt.

Folgende Ergebnisse sind zu konstatieren:

#### - Brutvögel

Im Plangebiet einschließlich der Randzonen wurden 11 Arten nachgewiesen. 6 Spezies davon wurden als sichere oder wahrscheinliche Brutvögel eingestuft. Alle gehören zur Gruppe der in Niedersachsen häufigsten Brutvogelarten, dies sind Buchfink, Amsel, Kohlmeise, Zaunkönig, Ringeltaube und Mönchsgrasmücke. Am Rande der Gärten wurden außerdem mehrfach Haussperlinge beobachtet, deren Nistplätze südlich der „Ronnenberger Straße“ liegen.

Des Weiteren wurden 5 Arten mit Brutvorkommen oder Brutverdacht gefunden, die einer Gruppe von „sonstigen“ Vogelarten zugeordnet wurden: Elster, Grünfink, Girlitz, Heckenbraunelle und Hausrotschwanz.

Insgesamt wurden innerhalb des Plangebietes 12 Brutreviere und in den Randbereichen weitere 12 Brutreviere kartiert. Dabei handelt es sich um typische Arten des Siedlungsbereiches, die - mit Ausnahme des Girlitzes (in Niedersachsen auf der Vorwarnliste) - häufig und weit verbreitet sind. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle europäischen Brutvögel „besonders geschützt“. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Arten nachgewiesen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG der Kategorie „streng geschützt“ unterliegen.

#### - Fledermäuse

Ermittelt wurden: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und außerdem ein Großer Abendsegler, der lediglich einmal beim Überflug beobachtet wurde. Die drei erstgenannten Spezies haben sich bei ihren Jagdflügen deutlich an der Baumzeile parallel zum Stadtweg (Nordwest- und Westgrenze des Plangebietes) orientiert. Beflogen wurden beide Gehölzränder, also sowohl die Garten- als auch die Straßenseite. Einzelne Jagdflüge führten auch über die Gartenkolonie, waren aber indifferent hinsichtlich Flugrichtung und Strukturorientierung.

Hinweise auf mögliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere in Baumhöhlen oder Gartenlauben) haben sich nicht ergeben. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind alle heimischen Fledermausarten „streng geschützt“.

#### - Feldhamster

Baue oder sonstige Indizien für ein aktuelles Vorkommen der nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG „streng geschützten“ Tierart wurden weder bei einer Frühjahrsbegehung am 18. April 2017 noch bei einem zusätzlichen Kontrollgang am 18. Juli 2017 gefunden. Ein Hinweis darauf, dass "vor Jahren"

ein Hamster im nördlich benachbarten Garten Nr. 18 gesichtet worden sein soll, konnte bei einer Befragung der Gartenbesitzer nicht verifiziert werden.

- Amphibien

In der Gartenkolonie existiert eine kleine Streupopulation des Teichfrosches. Im Plangebiet gibt es vier kleine Gartenteiche, die durch Abdichtungsmaßnahmen (Folie oder Zementumfassung) wasserhaltend sind. In allen wurden zwischen 2 und 4 meist juvenile Teichfrösche festgestellt, als Höchstzahlen wurden von Anliegern 5-8 Individuen genannt. Bei den Kartiergängen konnten nur in einem Teich wiederholt die Rufe einzelner Männchen abgehört werden. Ein lokales Laichzentrum war nicht erkennbar.

Aus gutachterlicher Sicht bieten die Gartenteiche in der Gartenkolonie keine günstigen Voraussetzungen für den dauerhaften Erhalt einer lokalen Population, allerdings wird für wahrscheinlich gehalten, dass in manchen Jahren eine erfolgreiche Fortpflanzung stattfinden kann. Der Teichfrosch ist in Niedersachsen nicht gefährdet, unterliegt aber dem „besonderen“ Schutz des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG.

Hinweise auf weitere Amphibienarten im Plangebiet liegen nicht vor.

- Reptilien

Hinweise auf ein Reptilienvorkommen haben sich weder bei den örtlichen Begehungen noch bei den Befragungen der Gartenbesitzer ergeben, geeignete Habitate, die von den Tieren längerfristig besiedelt werden könnten, fehlen in den Gärten.

• Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplanten Umnutzungen werden große Flächenanteile der Gartenkolonie versiegelt und somit einer Nutzung durch bisher dort lebende Tiere und Pflanzen entzogen. Die Beseitigung von Kleingartenflächen aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung wird als Eingriff in den Naturhaushalt gewertet.

Aufgrund der Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Marktflächen und des geplanten Umbaus der öffentlichen Straßen zu einem Kreisverkehrsplatz werden die im bisherigen Kreuzungsbereich von Stadtweg und Ronnenberger Straße vorhandenen Straßenbäume voraussichtlich nicht erhalten werden können.

*Fauna - geschützte Tierarten*

Die Auswirkungen der Planung auf die durch die faunistische Untersuchung nachgewiesenen Populationen bzw. Individuen sind folgendermaßen zusammenzufassen:

- Brutvögel

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG wird durch die Planung kein Verstoß gegen den besonderen Artenschutz ausgelöst, da für die betroffenen Arten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den verbleibenden Kleingärten in der Umgebung zur Verfügung stehen. Gleichwohl geht der Gutachter davon aus, dass der Komplet-Verlust der Kleingartenflächen, die eine allgemeine Bedeutung als Lebens-



raum für wild lebende Pflanzen und Tiere haben, auf Grundlage des § 1a BauGB ausgeglichen werden muss.

- Fledermäuse

Der für die Nahrungssuche der nachgewiesenen Fledermäuse besonders wichtige Gehölzbestand am Stadtweg befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Planung selbst gilt damit nicht als Verursacher einer Störung der Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Gleichwohl sollte dafür Sorge getragen werden, dass diese Gruppe gesichert bleibt, um den Erhaltungszustand der Fledermauspopulation nicht zu gefährden.

- Feldhamster

Die Planung hat keine Auswirkungen auf diese Tierart.

- Amphibien

Einige Kleinstgewässer in den Kleingärten werden überplant. Infolgedessen geht eine gelegentlich von Teichfröschen genutzte Fortpflanzungsmöglichkeit (temporäre Laichgewässer) verloren. Obgleich fraglich ist, ob eine jährliche Reproduktion im überplanten Gebiet überhaupt stattfindet, besteht nach Ansicht des Gutachters die Möglichkeit, dass das Areal Teil eines darüber hinausgehenden räumlichen Flächenverbundes ist, der insgesamt als Lebensraum einer Teichfroschpopulation anzusprechen ist. Um eine Verschlechterung der fragilen Froschpopulation zu vermeiden und stattdessen einen Beitrag zu einer Stabilisierung im vermuteten Lebensraum zu leisten, wird die Anlage eines dauerhaften, naturnah gestalteten Kleingewässers in unmittelbarer Umgebung der Fundorte empfohlen.

- Reptilien

sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzbezogene Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut Boden**

- Zustand und Bewertung

Der Schutz des Bodens nach § 2 Abs. 2 BBodSchG und nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG strebt die nachhaltige Sicherung der natürlichen Bodeneigenschaften sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte an. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll im Rahmen der Bauleitplanung sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden.

Aufgrund der Lage im Naturraum Calenberger Lößbörde gehören die ertragreichen Pseudogley-Parabraunerden im Plangebiet, so wie auch im größten Teil des Stadtgebietes, zu den schutzwürdigen Böden. Im Rahmen vorbereitender Arbeiten für den kommunalen Landschaftsplan wurden alle Böden im besiedelten Gebiet, auch Kleingärten, als anthropogen gestörte Standorte klassifiziert.

Die Böden im Plangebiet wurden als Kleingärten langjährig intensiv bewirtschaftet, eine Grundbelastung durch Eintrag von Stoffen aus chemischen Düngemitteln sowie Bioziden darf daher angenommen werden.

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung (*Dr. Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen, Mai 2016, (vgl. Anlage 7)*) wurden

insgesamt 10 Rammkernbohrungen niedergebracht. Die erbohrten Bodenprofile zeigen unter einer Mutterbodenschicht und einem 0,8 – 1,3 m mächtigen Lösslehmhorizont über die Fläche verteilt teils heterogene Strukturen. Unter dem Lösslehm lagern teilweise Fein-, Mittel- und Grobsande, teils folgt die flächendeckende lehmige Geschiebemergelschicht unmittelbar. Ab ca. 3,6 m liegen darunter überwiegend Festgesteine, z.T. als Kalkmergelstein oder Tonmergelstein und Sandstein. Die organoleptische Ansprache (Farbe, Geruch, Aussehen) und die laboranalytischen Befunde der Bodenproben ergaben keinerlei unzulässige Belastungen. Untersucht wurde auf MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe), PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), EOX (extrahierbare organische Halogenverbindungen, Schwermetalle und Arsen. In Bezug auf Reststoff- bzw. Abfallverwertung wurden sämtliche Proben in die Verwertungsklasse Z 0 – unbedenklich nach TR LAGA M 20 (*Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 5. November 2004*) - eingestuft. Auch die Überprüfung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ergab keine Anhaltspunkte für Gefährdungen.

#### Altlastenverdacht

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet.

Ein Hinweis, dass beim Rückbau von Kleingartenkolonien auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Kampfmittel

Die Aufnahmen aus der Luftbilddauswertung zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständigen behördlichen Stellen zu benachrichtigen (vgl. hierzu auch die Erläuterungen unter Schutzgut Mensch).

#### Bodendenkmale

Ortsbezogene Informationen zu Bodendenkmalen oder archäologischen Bodenfunden im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. In der Nähe ist eine Fundstelle mit aufschlussreichen prähistorischen und frühgeschichtlichen Artefakten registriert (Gehrden FStNr. 43). Weitere bedeutsame Funde sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 Alt-Gehrden nicht auszuschließen.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen von langfristig gestörten Böden, denn durch Versiegelung, Bodenabtrag und –auftrag gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren oder werden dauerhaft zerstört.

Aufgrund der denkmalschutzrechtlich relevanten Fundnachweise in der Nähe des Plangebietes bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### **Schutzgut Wasser**

- Zustand und Bewertung

Nach den Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (*HUEK 500, NIBIS-Kartenserver LBEG*, aufgerufen 20.02.2017) ist im Bereich der Lösslehmböden die Grundwasserspende mit 151 - 200 mm/a gering. Die Böden im Plangebiet gehören zu den „Grundwassergeringleitern“. Der Grundwasserflurabstand ist laut Arbeitskarte 3.13 des LRP Region Hannover (2013) ausreichend groß, so dass keine Beeinflussung durch Eintrag von oben stattfinden kann. Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (*Dr. Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen, Mai 2016*) zeigen ein unterschiedliches Versickerungsvermögen der verschiedenen Bodenschichten. Während die Lösslehmschichten mit  $k_f$  Werten von  $5 \times 10^{-7}$  als gering durchlässig für die Niederschlagsversickerung nicht oder nur bedingt geeignet seien, wurden die Fein-, Mittel- und Grobsande mit  $k_f$  Werten von  $1 \times 10^{-4}$  als gut durchlässig eingestuft wurden.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Die umfangreich geplante Bodenversiegelung verhindert den ungehinderten Zufluss von Niederschlägen in das Grundwasser.

### **Schutzgut Klima/Luft - Klimaschutz**

- Zustand und Bewertung

Der Klimaschutz ist durch die Novellierung des Baugesetzes in den § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen worden. Danach sollen Bauleitpläne auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 sollen dazu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, und auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, städtebaulich berücksichtigt werden.

Das Klimaschutzrahmenprogramm der Region Hannover (2010) gibt das Ziel vor, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Regionsgebiet bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 1990 um 40% zu verringern und damit die Ziele der Bundesregierung aktiv zu befördern. Die Stadt Gehrden unterstützt dieses Ziel und hat ein eigenes, weitgehendes Klimaschutz-Aktionsprogramm für das Stadtgebiet aufgestellt. Danach wird bis 2050 eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses auf ein Viertel des Wertes von 2005 angestrebt. Hinweise auf zu beachtende Aspekte des Klimaschutzes in der Bauleitplanung finden sich auch in der Checkliste zur ökologischen Bauleitplanung (*GEONET 2008*).

Die Stadt Gehrden liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima mit im Jahresgang ausgeglichenen Temperaturen und Niederschlägen. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Das Kleingartengebiet liegt inmitten umgebender Bebauung und wird begrenzt von Verkehrsflächen. Anzunehmen ist, dass dieser zusammenhängende Grünbereich aufgrund seiner luftfilternden Vegetation sowie als Produzent von Kalt- und Frischluft eine gewisse ausgleichende

Wirkung auf das Siedlungsklima im nordöstlichen Stadtgebiet Alt-Gehrdens ausübt (*Mosimann, T. et al., Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung, ID Naturschutz Niedersachsen 4/1999*). Allerdings gilt das Lokalklima in Gehrden gar nicht bzw. nur in geringem Umfang belastet. Eine geringe Belastung besteht lediglich in einem stärker verdichteten, räumlich sehr begrenzten Bereich nordwestlich des Plangebietes, der von der Kleingartenanlage vermutlich nicht erreicht wird (*Landschaftsrahmenplan, Karte 4 - Klima und Luft, 2013*).

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft - Klimaschutz

Wegen des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades ist mit mikroklimatischen Folgewirkungen wie Aufheizungen, verminderter Luftfeuchtigkeit und verringertem Luftaustausch auf den Flächen selbst zu rechnen. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die umgebenden Flächen in messbarem Umfang erscheint unwahrscheinlich.

### **Schutzgut Landschaft/ Ortsbild**

- Zustand und Bewertung

Aufgrund der Lage inmitten des Stadtgebietes hat der Landschaftsraum um Gehrden für das Planvorhaben keine Bedeutung. Das Ortsbild im städtebaulichen Umfeld ist geprägt durch heterogene Siedlungsstrukturen - die Kirche westlich des Stadtwegs, Wohnbebauung im Süden sowie gewerblichen Nutzungen. Dazu gehören auch bereits vorhandene Verbrauchermärkte an der Ronnenberger Straße. Die Dauer-Kleingartenanlage weist inmitten dieser Strukturen einen homogen wirkenden Charakter auf, aufgrund der Größe und des zusammenhängenden Grünvolumens wirkt sie optisch ausgleichend auf die Umgebung.

Die Straßenbäume sind vor allem im Kreuzungsbereich Stadtweg / Ronnenberger Straße von besonderer Bedeutung als gestalterisch wirksame, maßstabsbildende natürliche Elemente.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Infolge der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ wird der Charakter des nordöstlichen Stadtgebietes eine weitere deutliche Änderung erfahren. Durch das „Sonstige Sondergebiet (SO)“ wird der urbane Siedlungscharakter gestärkt, die Kleingartennutzung tritt optisch als grüneprägte Kulisse in den Hintergrund. Die stadtraumgestalterische Wirksamkeit der Straßenbäume im Kreuzungsbereich wird entfallen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Außer den vorstehend beschriebenen Belangen zur Sicherung möglicher archäologisch wertvoller Bodendenkmale (vgl. Schutzgut Boden) sind sonstige bedeutsame Kultur- und Sachgüter im engeren Gebiet der Planung nicht bekannt.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Um sicher zu gehen, dass gegebenenfalls prähistorisch bedeutende Funde erkannt und gesichert werden, ist bei Erdarbeiten eine fachliche Begleitung erforderlich. Sollten archäologisch bedeutsame Bodenfunde aufgeschlossen werden, ist sicherzustellen, dass diese vor ihrer Zerstörung durch die Bauvorhaben entsprechend den Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Mögliche Beeinträchtigungen sonstiger Kultur- und Sachgüter infolge der Planung sind nicht erkennbar.

### **Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Wirkungsprognose sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen, Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Die Umnutzung von unversiegeltem Boden für eine Bebauung betrifft neben dem Schutzgut Boden auch den lokalen Wasser- und Klimahaushalt sowie die biologische Vielfalt. Versiegelte Böden können kein Wasser mehr speichern, so dass sich der Niederschlagsabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung sinkt, die Verdunstungsrate wird reduziert. Diese Wechselwirkungen werden nicht als wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen gewertet, da

- vor dem Hintergrund einer natürlicherweise niedrigen Grundwasserspende und durch die festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet wesentliche Beeinträchtigungen des lokalen Grundwassergefüges und der natürlichen Vorfluter vermieden werden,
- trotz Bodenversiegelung mit Hilfe geeigneter Begrünungsmaßnahmen erhebliche Belastungen des Kleinklimas reduziert werden,
- nachgewiesen wurde, dass streng geschützte Tierarten nicht betroffen sind. Der Wert des Areals als Habitat für freilebende Tiere und Pflanzen ist wegen der intensiven Nutzung und der Insellage nicht besonders ausgeprägt. Mit der Bodenversiegelung und der Umnutzung von Kleingartenflächen tritt nach den Erkenntnissen der faunistischen Untersuchung ein allgemein wichtiger Habitatverlust ein, der andernorts ausgeglichen wird.

## **• Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - Konfliktanalyse**

### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung wird der Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorbereitet. Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung für den geplanten Einzelhandelsstandort können über vorhandene Straßen und den Anschluss an vorhandene Leitungen sichergestellt werden. Der Bedarf an neu zu versiegelnden Flächen und der erstmaligen Schaffung technischer Infrastruktur für die Erschließung ist damit verhältnismäßig gering. Das Schutzgut Boden wird infolge geplanter, hoher Versiegelung dennoch erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff muss außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ausgeglichen werden. Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser/Grundwasser durch Versiegelung wird durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vermieden.

Trotz insgesamt erheblicher Einschränkungen der biologischen Vielfalt am Standort werden keine gravierenden Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Tierarten durch Habitatverlust ausgelöst.

Negative Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Klima/ Luft und Orts- bzw. Landschaftsbild sind nicht erheblich und können zudem durch geplante Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden.

Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsstandortes zieht zusätzliche Verkehrsbewegungen, ein unzulässiger Anstieg von (Lärm-)Immissionen tritt dennoch nicht ein.

Ob Sach- und Kulturgüter von der Planung betroffen sind, kann erst durch Bodensondierung im Rahmen der Erschließung sicher festgestellt werden.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen voraussichtlich weiterhin als Dauerkleingärten genutzt werden.

Für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur ausreichenden Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung in Alt-Gehrden müsste ein unter Umständen weniger geeigneter Standort mit ggfs. gravierenderen Folgewirkungen für die Umweltschutzgüter gewählt werden.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Eingriffe werden Vorkehrungen getroffen und die Planung optimiert. Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

### **Schutzgut Mensch, Gesundheit**

Erhebliche betriebsbedingte Immissionen für die Nutzer der angrenzenden Kleingartenanlagen können entsprechend den im Schallgutachten vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen (*vgl. Prognose von Schallimmissionen, Anlage 9*) vermieden werden:

- westlich des geplanten Gebäudestandortes ist entlang der Grenze nach Norden eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Geräuschemissionen aus den Fahrbewegungen der Stellplätze können dadurch reduziert und die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Kleingartenanlage eingehalten werden.
- für die Anlieferzone ist eine Einhausung vorzusehen. Bei Anlieferungen ist das Tor geschlossen zu halten. Die zulässigen Immissionsrichtwerte in der östlich angrenzenden Kleingartenanlage können dann vollständig eingehalten werden.

Bei Einhaltung dieser Maßgaben werden durch die beabsichtigte Planung keine unzulässigen Schallimmissionen hervorgerufen. Mit Realisierung des Kreisverkehrsplatzes wird die Lärmbelastung zukünftig reduziert.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Erhebliche Eingriffe in dieses Schutzgut werden durch die Standortwahl vermieden. Betroffen sind Kleingartenflächen mit einem relativ geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Überbauung von Biotopen mit wertvoller oder geschützter Flora oder Fauna ist nicht vorgesehen. Die Erhaltung der Straßenbäume wird seitens der Stadt Gehrden angestrebt, inwieweit diese Option realisierbar ist, ist Gegenstand der nachfolgenden, verkehrsplanerisch begründeten Entscheidungen.

Wesentliche Beeinträchtigungen der örtlichen Fauna sind auszuschließen, indem sichergestellt wird, dass Maßnahmen zur Baufeldfreimachung vor dem Beginn der Reviersuche und Nistplatzbildung ab Ende Februar oder nach dem Ende der Brut und Jungenaufzucht ab Mitte August durchgeführt werden.

### **Schutzgut Boden**

Aufgrund der Lage des Plangebietes können hinsichtlich des Schutzgutes Boden erhebliche Vermeidungsansätze genutzt werden, da wegen der Lage keine zusätzliche Flächenversiegelung für die äußere Erschließung notwendig ist.

Zur Reduzierung nachteiliger Wirkungen werden außerdem die folgenden Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

- Die zulässige Bodenversiegelung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) begrenzt. Einschließlich zulässiger Überschreitungen für die Errichtung von Nebenanlagen darf eine maximale Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern (§ 202 BauGB sowie DIN 18915, DIN 19731); Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Die Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist grundsätzlich nicht möglich.

### **Schutzgut Wasser**

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser darf der Wert von 3 l/s/ha nicht überschritten werden. Eine dezentrale Versickerung der Niederschläge im Sinne des ATV-Regelwerks „Abwasser und Abfall“, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, ist nach den Erkenntnissen des Bodengutachtens grundsätzlich möglich. Um die geringe Wasserdurchlässigkeit der Lösshorizonte zu überwinden, wird der Einbau von Kiesrigolen empfohlen, die eine ungehinderte Zusickerung in die gut aufnahme- und versickerungsfähigen Sande ab 1,40 m Tiefe ermöglichen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird spätestens zum Entwässerungsantrag im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die ständige Grundwasserhaltung bzw. Ableitung von Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich sind Gebäude so zu errichten, dass keine ständige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen muss.

Nach § 9 Abs. 4 NBauO dürfen auf Baugrundstücken Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des

Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

### **Schutzgut Klima/ Luft - Klimaschutz**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Bepflanzungen im Baugebiet getroffen. Von den Baumpflanzungen, insbesondere der Positionierung von Bäumen innerhalb der Kfz-Stellplatzflächen, ist eine Minderung der versiegelungsbedingten Aufheizung zu erwarten. Auch die Begrünung der Fassaden soll einer verstärkten Abstrahlung gespeicherter Sonnenwärme vorbeugen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 Alt-Gehrden ermöglichen eine klimagerechte Anordnung, Herstellung und Ausstattung der geplanten Gebäude und Anlagen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zum Beispiel auf den Dachflächen.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll und wird von der Stadt Gehrden begrüßt und unterstützt.

Zu den beiden letztgenannten Aspekten des Klimaschutzes können im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung des Baugebietes reduziert. Eine besondere gestalterische, auch räumliche Gliederung innerhalb des Baugebietes ist von der Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen auf den Stellplatzflächen zu erwarten. Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum sollen durch die hochstämmigen Bäume und Strauchgehölzanpflanzungen am Rande, die Gebäude und die umfangreichen versiegelten Freiflächen gestalterisch eingebunden werden. Die Anpflanzung von Strauchgehölzen im 3 m breiten Randstreifen sowie die Begrünung von Gebäudefassaden und der Lärmschutzwand schirmen vor allem die angrenzenden Kleingartenflächen ab und vermeiden eine unmaßstäbliche und dominante Wirkung der Gebäude und Bauteile.

### **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs - Eingriffsbilanz**

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (*Niedersächsischer Städtetag, 2013*). Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die Verbindung eines biotoptypenbezogenen Wertfaktors, der die Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft bildet. Unterstellt wird, dass die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen im Regelfall den Zustand des Naturhaushaltes und in eingeschränktem Maße auch für das Landschaftsbild in ausreichender Form beschreibt. Dieser Wertfaktor führt durch Multiplikation mit der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps zu einem Eingriffsflächenwert. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Differenz der Flächenwerte des Planungszustands im Verhältnis zum Ist-Zustand. Dieses



Ergebnis definiert die Grundlage für den spezifischen Bedarf an Kompensationsmaßnahmen. Der Wert der Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich innerhalb des überplanten Gebietes entspricht dem Kompensationswert.

In der Anlage 5 „Eingriffsbilanzierung“ werden der Bestand bei Planungsbeginn und die Wertigkeiten nach Planung - vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen - gegenübergestellt und rechnerisch bilanziert.

Als erheblicher Eingriff im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB geht der Verlust von unbefestigten Böden infolge der Bodenversiegelung ein. Für die Böden besteht ein besonderer Schutzbedarf.

Insgesamt könnten im Plangebiet bis zu 9.454 m<sup>2</sup> versiegelt werden (überbaubare Flächen und Verkehrsflächen - Wertfaktor 0) werden. Ausgleichsmaßnahmen durch Begründung von flächenhaften Grünbereichen wie z.B. Gehölzanzpflanzungen, die dem Wertverlust entgegenwirken könnten, können innerhalb des Geltungsbereiches nicht geschaffen werden. Die möglichen Flächen sind zu schmal bzw. zu klein, um als Standort mit einem natürlichen, vielfältigen Bodenleben oder als Habitat für Tiere und Pflanzen ein erhebliches ökologisches Potential entwickeln zu können. Lediglich den zu pflanzenden Bäumen kann eine gewisse Kompensationsleistung im urbanen Umfeld zugestanden werden. Besonders, wenn sie in zusammenhängend bepflanzte Grünflächen eingebunden werden, können sie als Teilhabitat von Tierarten angenommen werden, die an diese speziellen Standortbedingungen angepasst sind.

Aus verkehrstechnischen Gründen werden voraussichtlich alle vorhandenen Straßenbäume beseitigt werden müssen. Der Verlust geht negativ in die Bilanz ein. Die Anpflanzung von Bäumen auf dem Gewerbegrundstück (1 Baum je 5 Stellplätze sowie weitere 15 Einzelstandorte, in der Summe 38) schafft einen primären Ausgleich, der mit dem Wachstum der Bäume zunehmend wirksamer wird.

Für den Bebauungsplan ergibt sich ein auf die Fläche des Geltungsbereiches bezogener ökologischer Gesamtwert in Höhe von 3.292 Werteinheiten (vgl. die rechnerische Eingriffsbilanzierung, *Anlage 5*). Dieser liegt deutlich unter dem Ausgangswert (Bestandswert) von 16.530 Werteinheiten bei Planungsbeginn. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 13.238 Wertpunkten ist durch geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zu kompensieren.

## **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs**

### Flächenbezogene Kompensation

Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere durch die Bodenversiegelung, wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen eines Flächenpools im Stadtgebiet von Gehrden realisiert. Die Flächen mit der Lagebezeichnung „Kniggenbrink“ liegen am Nordrand der südlichsten Kuppe des Gehrden Berges, dem Kniggenberg, im Landschaftsschutzgebiet LSG-H 24 „Gehrden Berg“. Das entsprechende Flurstück 49/2 in der Flur 4, Gemarkung Lemmie mit einer Gesamtgröße von 46.065 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Stadt Gehrden.

Das Flurstück wurde bisher überwiegend als Ackerland genutzt (35.916 m<sup>2</sup>), ein Teil ist mit Laub- und Nadelgehölzen bestockt (10.149 m<sup>2</sup>). Ein Teil dieser Flächen (ca. 3.700 m<sup>2</sup>) wurde bereits im Zuge anderer Eingriffsplanungen zur Kompensation von Eingriffsfolgen in Anspruch genommen

(B-Plan „Im Steerfeld“, Waldaufforstung). Die verbliebene Ackerfläche mit einer Fläche von 22.067 m<sup>2</sup> ist an einen Landwirt verpachtet und wurde bis 2013 bewirtschaftet und erst 2014 aus der Nutzung genommen, seither findet eine Verbrachung statt.

Die Stadt Gehrden hat eine vegetationskundliche Untersuchung und Bewertung des Areals sowie eine faunistische Einschätzung erarbeiten lassen („Externe Ausgleichsfläche „Kniggenbrink“ (Stadt Gehrden) – Potenzialanalyse“, Ingenieurgemeinschaft agwa, 2017, und „Einschätzung erhaltenswerter Bereiche der Brachfläche „Kniggenbrink“ bei Gehrden, Hannover, sowie Empfehlungen für Pflegemaßnahmen zur standortgemäßen Entwicklung der Vegetation“, PD Sabine Aboling, 2017). Diese lieferten, basierend auf einer kleinräumigen Analyse der Bodenverhältnisse, die Grundlage für eine differenzierte räumliche Zuordnung der zukünftigen Flächennutzungen und für die mittel- bis langfristige Pflege. Gegenüber der bisherigen Nutzung als Ackerland mit Wertfaktor 1 soll ein Wertzuwachs um bis zu 2 Wertpunkte/m<sup>2</sup> erzielt werden. Gegenüber dem Bestandswert mit 22.067 Werteinheiten wird ein Zielwert von ca. 48.134 Werteinheiten angestrebt (vgl. nachfolgende Übersicht).

Kompensation Kniggenberg

Stand: Bebauungsplan - Februar 2018

Biotoptypen - Bestand Juli 2017				Biotoptypen - Planungsstand Juli 2017			
Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
AI - Basenreicher Lehacker	22.067	1	22.067	GW - Sonstige Weidefläche	18.067	2	36.134
				GTA - Magere Bergwiese kalkreicher Standorte (Zittergraswiese)	4.000	3	12.000
Summe	22.067		22.067	Summe	22.067		48.134

Das Aufwertungspotential beträgt

+ 26.067 Werteinheiten

Der westliche Teil der Fläche mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> soll den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, der Naherholung und Nutzung für Belange der Umweltbildung vorbehalten werden. Das Potential für diese Zwecke gründet sich insbesondere auf hier vorherrschende magere Bodenverhältnisse, kenntlich durch teils an die Oberfläche tretenden Mergelboden, niedrigwüchsige, teils schütterere Vegetationsbedeckung, südexponierte Hanglage mit landschaftlich hochwertigem Ausblick, Nähe zum Waldbestand des Gehrdenes Berges sowie Möglichkeit zur Einbindung von Wander-/Wegebeziehungen. Gefunden wurden eine Reihe von Pflanzenarten, die für magere und teils kalkreiche Standorte typisch sind, die beide in der Agrarlandschaft selten geworden sind. Daneben wurden Heuschreckenarten und Falter nachgewiesen, die ebenfalls für magere, trockene Standorte stehen.

Ziel ist die Entwicklung zu wiesenartigem Grünland (Biototyp GTA, vegetationskundlich „Zittergraswiese auf Kalkboden“). Hierfür ist eine Neuansaat aus regional gewonnenem Saatgut erforderlich. Eine regelmäßige Mahd soll vornehmlich die weitere Aushagerung der Flächen ermöglichen, um die weitere Entwicklung zu einem arten- und blütenreichen Magerwiesebestand zu fördern. Eine dauerhaft eher kurzrasige Vegetation soll zugleich die wegen der südlichen Exposition und der standörtlich besondere Eignung als Lebensraum für Insekten und geschützte Reptilien unterstützen. Derart besondere Standorte sind nach dem *Kartierschlüssel für Biotoptypen in*

*Niedersachen (von Drachenfels 2016) und Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 2013)* im voll ausgebildeten Zustand besonders hochwertig einzustufen (Wertfaktor 5). Wegen der beabsichtigten Neuanlage und einem für die weitere natürliche Entwicklung anzusetzenden Zeitbedarf wird die Ausgleichsleistung mit Wertfaktor 3 angesetzt.

Der größere Teil der Flächen im östlichen, tiefergelegenen Abschnitt sollen einer Nutzung als extensive Dauerweide für Robustpferde (Wertfaktor 2) zugeführt werden. Für die Tiere wird voraussichtlich für einen ersten Zeitraum ein baulicher Unterstand als Wetterschutz benötigt. Langfristig ist für die Art jedoch der Schutz durch Baumkronen ausreichend, für den durch Baumanpflanzungen im nördlichen Randbereich gesorgt werden soll.

Das Mahdgut der westlichen Teilfläche kann auf kurzem Wege als Zufütterung für die Pferdehaltung genutzt werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele liegt eine Maßnahmen-Planung vor. Auf der Grundlage dieser Planung schließt die Stadt Gehrden auf Dauer Pachtverträge mit folgenden Nutzern ab:

- 1 Eine Privatperson, die als Pferderhalterin die Dauerbeweidung durch Robustpferde des östlichen Flurstücksteils sicherstellt – Flächenanteil ca. 18.000 m<sup>2</sup>.
- 2 Der Naturschutzbund Deutschland NABU, Ortsgruppe Gehrden, der die Magerrasenwiesen in Westteil des Grundstücks bewirtschaften wird, die Rahmenbedingungen für die avisierten Aktivitäten zur Naturbeobachtung schafft und entsprechende Nutzungsangebote anbietet - Flächenanteil ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Sollten die Pachtverträge vorzeitig aufgelöst werden, verpflichtet sich die Stadt Gehrden zur Aufrechterhaltung der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen und –fachlichen Zielsetzungen durch eigene Leistungen.

Die angestrebten ökologischen Qualitäten werden durch die Pachtverträge einschließlich grundbuchlicher Sicherung langfristig rechtlich gesichert werden. Das Flurstück 49/2 verbleibt im Eigentum der Stadt Gehrden.

Der flächenbezogene Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.238 Werteinheiten wird durch vorstehend beschriebene Maßnahme „Kniggenbrink“ mit einem Aufwertungspotential in Höhe von 26.067 Werteinheiten vollständig ausgeglichen. Durch die geplante Aufwertung wird langfristig ein erhebliches ökologisches Potential als Standort mit einem dauerhaft natürlichen, vielfältigen Bodenleben und zugleich als Habitat für Flora und Fauna entwickelt werden. Mit der Nutzungsumwandlung wird ein guter Ausgleich auch für den besonderen Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden und für den Verlust des Lebensraums „Dauerkleingärten“ erreicht werden. Unzulässige Eingriffsfolgen verbleiben insgesamt nicht.

#### Artenschutzbezogene Kompensation

Aufgrund der potentiellen Betroffenheit von Amphibien (Teichfrosch) durch Verlust eines gelegentlich genutzten Laichgewässers wird die Stadt Gehrden entsprechend der Empfehlung des Gutachters (*agwa, September 2017*) eine Ausgleichsmaßnahme i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG realisieren. Hierzu wird in der Nähe des Plangebietes im verbleibenden Dauerkleingartengebiet ein Stillgewässer als Laichplatz für den Teichfrosch angelegt. In Abstimmung mit dem Verein der

Kleingartenpächter werden Lage, Größe und Gestaltung sowie die Unterhaltungsarbeiten für das Kleingewässers vereinbart und in einem Vertragswerk zwischen der Stadt Gehrden und dem Verein auf Dauer rechtswirksam festgelegt. Unzulässige Eingriffsfolgen verbleiben nicht.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Wie im Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt, entspricht die vorgesehene Planung den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Gehrden in Alt-Gehrden und damit den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt (Flächennutzungsplan). Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung in Art und Umfang und hinsichtlich der Realisierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit der Planung bieten sich der Sache nach derzeit keine Alternativstandorte oder grundsätzlich abweichende Planinhalte an.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

- **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenbeschaffung**

Zur Erfassung der umweltrelevanten Bestandssituation wurde eine Biotopkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (*NLWKN – von Drachenfels 2016*) durchgeführt. Zur Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz beinhaltet diese Umweltuntersuchung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung (vgl. Anlage 5) die sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (*Niedersächsischer Städtetag 2013*) orientiert.

Die Beurteilung der Planung im Hinblick auf Natur und Landschaft stützt sich auf vorliegende Informationen und Unterlagen sowie übergeordnete Planwerke. Zu allen Schutzgütern wurden die vorhandenen Informationen zusammengestellt und bewertet.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung notwendiger Informationen und Daten für die Beurteilung der Umweltsituation bestanden daher nicht.

- **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Die Stadt Gehrden überwacht frühzeitig die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Die sachgerechte Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Gehrden veranlasst und deren dauerhafter, fachgerechter Erhalt zukünftig fortlaufend kontrolliert. Die weitere Entwicklung der Maßnahmen auf dem Kniggenberg wird von der Unteren Naturschutzbehörde Region Hannover begleitet.

- **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden der Stadt Gehrden bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vor allem zur Nahversorgung im Nordosten des Stadtgebietes vor. Der gewählte Standort an der Ronnenberger Straße/ Stadtweg ist gemäß Untersuchungen nach ökonomischen, raumordnerischen und städtebaulichen Kriterien geeignet und steht aktuell zur Verfügung. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Außerdem wurde eine vorhabenbezogene Umweltprüfung nach den Kriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgelegt.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- bzw. Landschaftsbild sowie auf die Bedeutung der Landschaft als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum für Menschen und schließlich Kultur- und sonstige Sachgüter vor. Ausgewertet werden übergeordnete Planungen sowie allgemein zugängliche Informationen zur Beschaffenheit und Empfindlichkeit der Schutzgüter. Als weitere Grundlagen für die Umweltprüfung wurden Gutachten zum Boden und zur Niederschlagsversickerung, zum Verkehr und zum Immissionsschutz ausgewertet. Überplant wird ein Areal, das bisher als Kleingartenanlage genutzt wurde.

Mit Bezug auf die nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwendende Eingriffsregelung erfolgt aus einer Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Nutzungsdarstellungen eine Abschätzung der Folgewirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht. Erhebliche Eingriffe werden durch die geplante Bodenversiegelung ausgelöst. Die Wirkungen betreffen vor allem das Schutzgut Boden, indirekt ist auch das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt betroffen, denn mit dem Rückbau der Kleingärten wird ein von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien besiedeltes Gebiet überbaut. Ein faunistisches Gutachten weist nach, dass die örtliche Fauna nicht in erheblichem Maße von den geplanten Eingriffen beeinträchtigt wird. Da keine „streng“ geschützten Arten in ihrer Existenz bedroht sind, sind besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Der Verlust von gelegentlich als Laichgewässer genutzten Kleinstgewässern wird durch die Neuanlage eines naturnahen Stillgewässers für die besonders geschützte Amphibienart Teichfrosch auf einer benachbarten Fläche im verbleibenden Kleingarten-Vereinsgelände ausgeglichen.

Maßnahmen, die die Eingriffsfolgen vermindern könnten, können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in geringem Umfang festgesetzt werden. Den nicht vermeidbaren erheblichen Folgewirkungen durch die Bodenversiegelung will die Stadt Gehrden durch Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes begegnen. Dafür stehen stadteigene Flächen am Kniggenberg südlich des Gehrden Berges zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden rechtlich durch Pachtverträge zur Umsetzung und zur langfristigen Unterhaltung gesichert. Am Kniggenberg sollen ehemals intensiv genutzte Ackerflächen als extensives Grünland zu naturnahen Biotopen, teilweise mit extensiver Tierhaltung, teilweise für Zwecke der Umweltbeobachtung und Umweltbildung sowie für die Naherholung umgewandelt werden.

Pachtpartner der Stadt Gehrden sind eine Privatperson, die auf Teilen der geplanten Grünlandflächen eine Dauerbeweidung mit Robustpferden betreiben wird, sowie der NABU Naturschutzbund Deutschland, der sich zur Bewirtschaftung der geplanten Magerwiesen und zu ortsspezifischen Angeboten zur Naturbeobachtung verpflichtet.

Mit Herstellung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird sichergestellt, dass dauerhaft keine erheblichen Eingriffsdefizite aus den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleiben.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den „Stadtweg“ und die „Ronnenberger Straße“ sowie die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sichergestellt.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz sichergestellt.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

#### **Kommunikationsnetz**

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Stromversorgung**

Träger der Stromversorgung ist die Avacon AG im Auftrag der Netzgesellschaft Gehrden mbH (NGG).

#### **Gasversorgung**

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG im Auftrag der Netzgesellschaft Gehrden mbH (NGG).

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die Trinkwasserversorgung wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann bis max. 1.600 l/min aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, die darüber hinausgehende Versorgung von bis zu 3.200 l/min (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist durch Löschwasserzisternen oder Hydranten, die nicht vom Trinkwasserleitungssystem abhängig sind, sicher zu stellen.

Träger der Wasserversorgung ist die Purena GmbH, Springe.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Der geplante Lebensmittelmarkt kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Gehrden angeschlossen werden. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss vorhanden. Träger der Abwasserbeseitigung ist die Puren GmbH im Auftrag der Abwassergesellschaft Gehrden mbH (AGG).

### **Oberflächenentwässerung**

Zur Beurteilung der Durchlässigkeit des Bodens wurden „*Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften*“ (vgl. Anlage 7) erstellt. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine generelle Versickerung laut Gutachter „nur bedingt“ möglich. Deshalb ist das im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet zurückzuhalten und darf nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha (natürliche Abflusspende) über den öffentlichen Regenwasserkanal in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

Die ausreichende Dimensionierung der Regenwasserrückhalteinrichtungen ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zur Baugenehmigung nachzuweisen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Stadt Gehrden in der Regel durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

Sofern der Vorhabenträger ein privates Entsorgungsunternehmen zur Abfallentsorgung beauftragt, ist dies privatrechtlich zu vereinbaren.

## **6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)**

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden handelt es sich um bislang als Dauerkleingärten genutzte Flächen, die planungsrechtlich für eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt vorbereitet werden sollen.

Für die geplante Baumaßnahme (Erweiterung des Lidl-Marktes) ist eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich, da für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 des UVPG der Prüfwert über 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach UVPG (vgl. Anlage 1 der Begründung) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Die Einschätzung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 1 UVPG durchzuführen.“*

### **Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Nach dem Baugesetzbuch gemäß § 2a, ist neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans, ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und



bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Dieser Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde dieser Begründung unter Punkt 5. „Umweltbericht“ beigelegt.

### **Schutz vor Lärmeinwirkungen / Schutz des Menschen**

Durch die Planung des großflächigen Einzelhandelsmarktes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Zur Abschätzung der vorhandenen und zusätzlichen Verkehrsbelastung des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“ wurde zunächst eine „*Verkehrliche Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden*“ (vgl. Anlage 8) erstellt.

Aufbauend auf den ermittelten Verkehrsdaten und dem zu erwartenden Anlieferungsverkehr des neuen Marktes wurde eine „*Prognose von Schallimmissionen*“ (vgl. Anlage 9) erarbeitet.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. zum Schutz der nördlich und östlich des geplanten Lebensmittelmarktes verbleibenden Kleingärten werden im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Schallschutzwand 2 m hoch als Abschirmmaßnahme nördlich der Stellplatzflächen,
- Einhausung der Anlieferzone.

Bei Einhaltung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Darüber hinaus soll die bisher lichtsignalgeregelte Kreuzung, zur Gewährleistung eines besseren Verkehrsflusses, als Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Beim Vergleich mit dem derzeitigen baulichen Zustand (mit Lichtsignalanlage) ist nach Umsetzung eines Kreisverkehrsplatzes an den angrenzenden Gebäuden eine Geräuschminderung um ca. 1 - 3 dB(A) festzustellen. Maßgeblich ist dabei der Wegfall der Ampelanlage.

### **Schutz von Tieren und Pflanzen**

Im Rahmen der Umweltuntersuchung / des Umweltberichtes wurde der Zustand der vorgefundenen Biotoptypen gemäß dem „*Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*“ (von Drachenfels, NLWKN, 2016) aufgenommen und bewertet (vgl. Anlage 4). Die Zuordnung zu Wertfaktoren, die die ökologische Wertigkeit beschreiben, folgt der „*Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) (vgl. Anlage 5).

Ökologisch gesehen ist die Nutzungsvielfalt aufgrund der hohen Nutzungsintensität im Plangebiet und der inselhaften Lage eher gering. Naturnahe Biotoptypen sind nicht vorhanden. Die überplante Fläche ist jedoch Teil der Gesamtkleingartenanlage, die im nordöstlichen Stadtgebiet eine letzte große Grünfläche im Siedlungszusammenhang darstellt.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten liegen nicht vor.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden „*Artenschutzrechtliche Untersuchungen*“, abia, Hannover, September 2017 (vgl. Anlage 6) durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Umweltbericht ausgewertet und werden entsprechend berücksichtigt.

### **Bodenschutz**

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung offener Grundflächen gegeben.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ),
- Begrenzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Ausschluss der Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Berankung von Fassadenflächen und der Schallschutzwand,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf die natürliche Abflusspende.

Die v.g. Vermeidungsmaßnahmen reichen jedoch nicht aus, sodass für die vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden:

- Anpflanzen von Bäumen (Einzelstandorte),
- Anpflanzen von Bäumen (Gliederung der Stellplatzflächen),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe durch Bodenversiegelungen werden teilweise im Plangebiet durch die v.g. Anpflanzungen und auf externen Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

### **Gewässerschutz / Grundwasserschutz**

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Gehrden eingeleitet.

Mittels Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Gewässer soweit wie möglich vermieden. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

### **Klimaschutz**

Den Schutz des globalen Klimas betreffend eröffnet der Bebauungsplan Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Sonnenenergienutzung, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen.

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Klima getroffen:

- Anpflanzen von Bäumen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Fassadenbegrünung / Begründung der Schallschutzwand.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima sind angesichts der Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sowie der Gliederung der Stellplatzflächen durch Bäume nicht zu erwarten.

#### **Schutz vor Luftverunreinigungen**

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft sind durch die Planung deshalb nicht zu erwarten.

#### **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild getroffen:

- Anpflanzen von Einzelbäumen entlang des „Stadtwegs“ und der „Ronnenberger Straße“,
- Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen,
- Fassadenbegrünung / Begründung der Schallschutzwand,
- unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

#### **Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen sei. *„Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG.“*

Unter Berücksichtigung der Auflagen aus der denkmalrechtlichen Genehmigung, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten ist.

#### **Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

## 6.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden und, sofern erforderlich, auszugleichen sind.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Die Stadt Gehrden beabsichtigt diese Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Eine diesbezügliche Bilanzierung nach der vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebenen Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013), ist dieser Begründung beigelegt (vgl. Anlage 5).

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird zum einen durch die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen:

- Anpflanzen von Bäumen (Einzelstandorte),
- Anpflanzen von Bäumen (Gliederung der Stellplatzflächen),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

und darüber hinaus durch externe Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Die Sicherung und Überprüfung der v.g. Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Gehrden sichergestellt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die geplante Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet wird ein Teil der Kleingartenflächen im Norden von Alt-Gehrden der bisherigen Nutzung entzogen.

In Gehrden stehen jedoch noch ausreichend große Flächen für die Kleingartennutzung zur Verfügung. Ein darüber hinausgehender Bedarf an Dauerkleingartenflächen ist in Alt-Gehrden nicht erkennbar. Tatsächlich sind vor kurzem Kleingartenflächen im Stadtgebiet von Gehrden wegen zu geringer Nachfrage aufgegeben worden.

Die in Rede stehende Teilfläche der Kleingartenanlage wird vom Eigentümer für die angestrebte Nutzung zur Verfügung gestellt.

Die Planung wurde mit dem Eigentümer des Grundstückes, den Pächtern und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Der Vorhabenträger hat sich die Verfügungsrechte, an den zur Umsetzung des Einzelhandelsmarktes erforderlichen Flurstücken, im Vorfeld der Planung gesichert.

Angrenzend an das Plangebiet sind schützenswerte Nutzungen vorzufinden. Im Westen und Südwesten des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, im Norden und Osten Dauerkleingärten. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse und zur Berücksichtigung des Naherholungsbelanges, werden im Bebauungsplan entsprechend den Ergebnissen der „Prognose von Schallimmissionen“ (vgl. Anlage 9) aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus soll die bisher lichtsignalgeregelte Kreuzung, zur Gewährleistung eines besseren Verkehrsflusses, als Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Beim Vergleich mit dem derzeitigen baulichen Zustand (mit Lichtsignalanlage) ist nach Umsetzung eines Kreisverkehrsplatzes an den angrenzenden Gebäuden eine Geräuschkinderung um ca. 1 - 3 dB(A) festzustellen. Maßgeblich ist dabei der Wegfall der Ampelanlage.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung.

Die Grundversorgung der Bewohner Gehrden mit Gütern des täglichen Bedarfs soll durch den geplanten Lebensmittelmarkt verbessert und langfristig sichergestellt werden.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan ein „sonstiges Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* gemäß UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind und deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG erforderlich ist.

Die an das Plangebiet angrenzenden schützenswerten Nutzungen (Kleingärten und Wohnnutzungen) werden durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt bzw. werden durch den geplanten Kreisverkehrsplatz gegenüber dem derzeitigen Zustand erheblich geringer durch Schallimmissionen beeinträchtigt als bisher. Maßgeblich ist dabei der Wegfall der Ampelanlage.

Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden durch die Planung beachtet.

Die Belange der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen werden im Plangebiet gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den „Stadtweg“ und die „Ronnenberger Straße“ sichergestellt (vgl. Anlage 8 „*Verkehrliche Beurteilung Lidl-Markt in Gehrden*“).

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine geordnete technische Erschließung des Plangebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungsnetze gewährleistet.

Die an das Plangebiet angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch das geplante Vorhaben keinen unzumutbaren Lärmeinwirkungen ausgesetzt (vgl. Anlage 9 „*Prognose von Schallimmissionen*“).

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind deshalb nicht zu erwarten.

Für die Flächen im Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt (vgl. Anlage 7 „*Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften*“).

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzen ist im Plangebiet nicht bekannt.

Ob sich Vorkommen von geschützten Tierarten im Plangebiet befinden wurde im Rahmen von „*Artenschutzrechtlichen Untersuchungen*“, *abia*, Hannover, September 2017 überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden entsprechend berücksichtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind deshalb nicht zu erwarten.

Es werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Ortsbild getroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine architektonisch wertvollen Bauten vorhanden. Mit archäologischen Funden ist jedoch zu rechnen, sodass vor jeglichen Maßnahmen, die in den Untergrund reichen, eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Berücksichtigung der Auflagen aus der denkmalrechtlichen Genehmigung nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft getroffen. Den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Belangen des Klimaschutzes wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

## 9.     **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 28.04.2017 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gehrden hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurf der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 02.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Gehrden in seiner Sitzung am ..... als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gehrden, .....

.....  
Bürgermeister



## Anlagen

- 1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG**  
Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, Februar 2018
- 2. Lageplan: Neubauvorhaben eines LIDL-Marktes in Gehrden**  
architekten-contor frank dreier dipl.-ing. architekten, Soltau, Februar 2018
- 3. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Gehrden**  
BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, August 2017
- 4. Biotoptypenkarte**  
Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, Februar 2017
- 5. Eingriffsbilanzierung**  
Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, Dezember 2017
- 6. Artenschutzrechtliche Untersuchungen**  
Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, September 2017
- 7. Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften und von Altlasten auf dem Grundstück des geplanten LIDL-Marktes an der Ronnenberger Straße in 30989 Gehrden**  
Dr.-Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Langenhagen, Mai 2016
- 8. Verkehrliche Beurteilung LIDL-Markt in Gehrden**  
PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Dezember 2017
- 9. Prognose von Schallimmissionen**  
DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Hamburg, Dezember 2017